



ReBUILD NC

Versión 2.0 | 8 de abril de 2021

Ley Uniforme de Reubicación (URA) Manual de políticas

Estado de Carolina del Norte

Para los fondos de CDBG-DR y CDBG-MIT del Departamento de Vivienda y Desarrollo de los Estados Unidos



Historial de revisiones

Versión	Descripción de la revisión	Fecha de publicación
1.0	Versión original	01 / 01 / 2019
2.0	Se ha reorganizado el manual; se ha actualizado la información sobre las exenciones actuales de la URA que figuran en los Registros Federales; se ha agregado información sobre los servicios y avisos de reubicación; se ha añadido información específica sobre los procesos de la URA dentro de los programas ReBuild NC; se ha eliminado la información sobre la asistencia opcional (no exigida por la URA) proporcionada por el Programa de Recuperación para Propietarios; se han modificado los procedimientos de apelación para ajustarlos a los requisitos de la URA.	04 / 08 / 2021

Índice

Historial de revisiones	2
1.0 Introducción	7
1.1 Resumen	7
1.2 Principios rectores para la aplicación de la URA	8
1.3 Requisitos reglamentarios y la Ley de Reubicación Uniforme (URA)	9
1.4 Exenciones aplicables.....	13
1.5 Resumen de los Programas ReBuild NC y aplicabilidad de la URA	14
2.0 Requisitos de la Ley Uniforme de Reubicación (URA)	16
2.1 Activación de la URA.....	16
2.2 Adquisición voluntaria o involuntaria.....	16
2.3 Tipos de reubicación en el marco de la URA: Permanente y temporal.....	17
2.4 Personas desplazadas	18
2.5 Elegibilidad para la asistencia de reubicación	20
2.6 Derechos básicos de las personas que van a ser desplazadas.....	21
2.7 Avisos y formas de aviso	21
2.8 Servicios de asesoramiento sobre la asistencia de reubicación - Propiedades residenciales	25
2.9 Documentación necesaria para el inquilino	26
2.10 Vivienda de reemplazo comparable.....	27
2.11 Inspección de la vivienda de reemplazo comparable	29
2.12 Elegibilidad para recibir el pago de una vivienda de reemplazo (qué será ocupada durante 90 días o más)	29
2.13 Determinación del costo de una vivienda de reemplazo comparable	29
2.14 Pagos de la vivienda de reemplazo para ocupantes por 90 días	30
2.15 Alquiler mensual base de la vivienda de la que la persona es desplazada	30
2.16 Ayuda para la vivienda de reemplazo para para personas que no son ocupantes por 90 días.....	31
2.17 Determinación de los costos de los servicios públicos.....	31
2.18 Pago de la asistencia para el anticipo	31
2.19 Viviendas de último recurso	32

2.20	Determinación de proporcionar una vivienda de reemplazo de último recurso.....	32
2.21	Gastos de mudanza	33
2.22	Reubicación de los inquilinos que ocupan MHU.....	35
2.23	Reclamaciones.....	36
2.24	Desembolso de la asistencia para el alquiler.....	37
2.25	Sistema de registros	39
2.26	Apelaciones del inquilino.....	39
2.27	Prevención del fraude, el despilfarro y la mala gestión	42
3.0	URA para los inquilinos del Programa ReBuild NC.....	43
4.0	Reubicación residencial temporal para inquilinos del Programa ReBuild NC	46
4.1	Plazos de elegibilidad de los inquilinos para la reubicación temporal	47
4.2	Servicios de asesoramiento para la reubicación temporal	47
4.3	Orientación general sobre el pago de reubicación temporal	48
4.4	Coordinación de la reubicación temporal.....	48
4.5	Contrato de alquiler en la casa de amigos y familiares	48
4.6	Avisos de retorno y alquiler posterior a la reubicación	49
4.7	Reconocimiento del inquilino de los pagos de reubicación de la URA.....	49
5.0	Responsabilidades de NCORR, los propietarios solicitantes y los inquilinos	50
5.1	Responsabilidades de NCORR.....	50
5.2	Responsabilidades del propietario para todos los programas.....	50
5.3	Responsabilidades del inquilino para todos los programas.....	51
5.4	Infracciones.....	52
5.5	Poder notarial y persona designada para comunicaciones	52
5.6	Comunicaciones e información de carácter personal de los inquilinos	53
6.0	Aplicación de la URA para el programa específico	55
6.1	Programa de Compra Total Estratégica	55
6.2	Programa de Recuperación para Propietarios.....	56
6.3	Programa de Recuperación de Infraestructuras	56
6.4	Fondo de restauración de viviendas públicas (PHRF).....	58
6.5	Fondos para la promoción de viviendas multifamiliares y asequibles	58
7.0	Retención y control de registros	59
7.1	Retención de registros	59
7.2	Revisiones de garantía de calidad y control de calidad.....	59
7.3	Protocolos de identificación de los hogares desplazados que no cumplen la normativa.....	59

Definiciones y acrónimos.....	60
Apéndice A: Plan antidesplazamiento	67
Apéndice B: Directrices de ocupación	71

Esta página se ha dejado en blanco intencionalmente.

1.0 Introducción

1.1 RESUMEN

La Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte (NCORR, por sus siglas en inglés), a través de su Programa ReBuild NC, administra los esfuerzos de recuperación de tormentas financiados con fondos de la Subvención en bloque para el desarrollo comunitario - Recuperación de Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) y CDBG-Mitigación (CDBG-MIT, por sus siglas en inglés). Estos fondos han sido proporcionados a NCORR por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) para ayudar al estado con los esfuerzos de recuperación y mitigación necesarios para combatir los daños provocados por los huracanes Matthew y Florence. Los Programas ReBuild NC de NCORR incluyen programas de vivienda e infraestructura que implican la participación voluntaria de los propietarios que solicitan asistencia a ReBuild NC. Si un propietario tiene inquilinos, éstos se considerarán desplazados involuntariamente. El desplazamiento puede ser temporal o permanente según el tipo de actividad de recuperación y mitigación. La URA se aplicará tanto a los inquilinos residenciales como a los no residenciales.

Con el fin de ayudar a los hogares y empresas desplazados y lograr el cumplimiento de la *Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Políticas Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (URA)*, 49 CFR Parte 24, en su versión modificada, y el *Manual 1378 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD)*, *Asistencia al inquilino, reubicación y adquisición de bienes inmuebles*. Los Programas ReBuild NC de NCORR han adoptado políticas y prácticas de asistencia para la reubicación aplicables a la Ley Uniforme de Reubicación y han desarrollado Procedimientos operativos estándar (SOP) para aplicar las políticas de la URA. Este Manual contiene las políticas de NCORR relativas a la asistencia para la reubicación, tal y como exige la normativa del HUD.

De acuerdo con los objetivos programáticos del HUD y del Plan antidesplazamiento del Estado de Carolina del Norte, NCORR se compromete a minimizar el desplazamiento de las personas cuyas propiedades afectadas por una tormenta reciben ayuda de los fondos de CDBG-DR y/o de CDBG-MIT. El propósito del Manual de políticas de la URA es proporcionar al personal y a los contratistas del programa una guía para la implementación de las actividades del programa para asegurar el cumplimiento de la URA y de las regulaciones de adquisición y reubicación del HUD.

Como parte de una familia de estatutos transversales, que se aplican a los proyectos asistidos por CDBG-DR y CDBG-MIT, los objetivos de la URA incluyen:

- Proporcionar un trato uniforme, justo y equitativo a las personas cuyos bienes inmuebles se adquieren de manera involuntaria o son desplazadas de ellas de manera involuntaria en relación con proyectos financiados por el gobierno federal;
- Garantizar la asistencia para la reubicación de las personas desplazadas a fin de reducir el impacto emocional y financiero del desplazamiento;
- Garantizar que ninguna persona o familia sea desplazada a menos que se disponga de una vivienda digna, segura y sanitaria dentro de las posibilidades económicas de la persona desplazada;
- Ayudar a mejorar las condiciones de vivienda de las personas desplazadas que viven en viviendas de calidad inferior; y
- Fomentar y agilizar la adquisición por acuerdo y sin coacción.

1.2 PRINCIPIOS RECTORES PARA LA APLICACIÓN DE LA URA

Manejo de casos de la URA de manera compasiva y considerada

Cada solicitante, propietario o inquilino tiene una historia relacionada con el desastre del que se está recuperando o con las circunstancias de su situación de vivienda actual, sean las que sean. Aunque un propietario participe voluntariamente en un programa ReBuild NC, puede haber inquilinos que vivan en la propiedad por diversas razones. En definitiva, las razones por las que hay inquilinos viviendo en la propiedad elegible son irrelevantes. Si hay inquilinos elegibles que están siendo desplazados de forma permanente o temporal como resultado de las actividades financiadas por CDBG-DR o CDBG-MIT, tienen derecho a los beneficios de la URA y deben ser tratados con dignidad, respeto y profesionalismo en todas las interacciones.

Apoyo y comprensión del inquilino

También es importante recordar que los inquilinos que tienen derecho a los beneficios de la URA están siendo desarraigados involuntariamente de su situación de vivienda, y la mayoría de las personas que se enfrentan a esta situación tendrán una sensación de incertidumbre y falta de control sobre este proceso y sus nuevas situaciones. Es fundamental que todo el personal del Programa ReBuild NC que participe comprenda que se trata de un momento difícil para los inquilinos y que es posible que no respondan con la rapidez que sería deseable porque el proceso de mudanza es oneroso, caro y requiere mucho tiempo. Por ello, los Programas ReBuild NC deben incorporar lo siguiente:

- SOP diseñados para ayudar a los inquilinos de la manera más solidaria y completa posible, dentro de los límites de la URA.
- Protocolos claros que exijan al personal de la URA que comuniquen los requisitos, los próximos pasos y las actualizaciones de estado para mantener a los inquilinos lo más informados posible durante el proceso.
- La capacidad del personal de la URA para identificar posibles cambios de procedimiento que podrían mejorar la experiencia de los inquilinos.

Apoyo y comprensión de los propietarios

Aunque los solicitantes y participantes en el programa eligen voluntariamente participar en el Programa ReBuild NC correspondiente, solo son elegibles porque fueron afectados por el desastre aplicable. Es probable que los solicitantes hayan presentado múltiples solicitudes de diferentes asistencias federales, estatales y/o privadas, y ahora que se ha determinado que son elegibles para la asistencia de CDBG-DR o de CDBG-MIT, pueden estar o no cerca del final de su largo camino hacia la recuperación.

Para cumplir con la URA se necesitará documentación adicional y la participación de los participantes en el programa. Al igual que con todos los esfuerzos, el personal de la URA y del Programa debe tratar a todos los solicitantes, propietarios e inquilinos con dignidad, respeto, profesionalismo, comprensión y paciencia.

Coordinación en torno a los solicitantes y agilización de la URA para los inquilinos

El personal del Programa y los administradores de casos tomarán todas las medidas posibles, según corresponda, para minimizar el desplazamiento directo e indirecto o los posibles impactos del desplazamiento en las personas y para agilizar los beneficios de la URA lo antes posible. Por ejemplo, los propietarios que presentan su solicitud para los programas ReBuild NC, como el Programa de Compra Total Estratégica o el Programa de Recuperación de Viviendas Pequeñas de Alquiler, es posible que tengan personas ocupando algunas o todas las propiedades elegibles en virtud del programa aplicable que quizás sean desplazadas. En

estos casos, los propietarios son responsables de informar al personal del programa en el momento de la presentación de la solicitud de los inquilinos que residen en la propiedad. Tan pronto como sea programáticamente factible, los programas proporcionarán a las personas que puedan ser desplazadas un Aviso de información general (GIN) que informe a dichas personas de sus derechos federales para recibir la asistencia para la reubicación en virtud de la URA, si se determina que son elegibles.

1.3 REQUISITOS REGLAMENTARIOS Y LA LEY DE REUBICACIÓN UNIFORME (URA)

Los Programas ReBuild NC se implementarán de acuerdo con todos los requisitos del HUD, incluyendo, entre otros, los requisitos tal y como se describen en los siguientes Avisos del Registro Federal y las leyes públicas correspondientes. A veces, los Avisos del Registro Federal incorporan requisitos publicados en avisos anteriores. En estos casos, NCORR también sigue los avisos previos aplicables. Muchos de los avisos se refieren específicamente a los requisitos de la URA y/o a las exenciones (véase la sección 1.4 sobre exenciones).

Tabla 1: Asignaciones del Registro Federal para Carolina del Norte

Registro Federal	Ley o reglamento público	Desastre declarado por el presidente	Propósito general	Asignación de fondos
84 FR 45838, 8/30/2019 "Aviso principal de CDBG-MIT"	115-123	Mitigación: Matthew y Florence	Mitigación; Sec. 414, en virtud de la URA y con la exención de 104(d), y otras exenciones	\$168,067,000
85 FR 60821, 9/28/2020 "Aviso Omni 2020"	115-123	Mitigación: Matthew y Florence	Rigen las regulaciones de Duplicación de beneficios (DOB); requisitos de la enmienda sustancial de CDBG-MIT	
86 FR 561, 1/6/2021	116-20	Mitigación: Matthew y Florence	Asignaciones de fondos, exenciones	\$34,619,000
82 FR 5591, 1/18/2017	114-254	Matthew	Asignación de fondos	\$198,553,000
81 FR 83254, 11/21/2016	--	Matthew	Requisitos del programa	--
82 FR 36812, 8/7/2017	115-31	Matthew	Asignación de fondos, requisitos del Plan de acción, nuevo objetivo nacional para la Compra total estratégica	\$37,976,000
84 FR 28836, 6/20/2019	Sección 312 de la Ley Stafford, subparte E del 2 CFR parte 200	Todos	DOB, nuevas normas de préstamos subvencionados	

85 FR 4681, 1/27/2020	115-254 y 116-20	Florence	Asignación de fondos; también puede utilizar los fondos para el huracán Matthew, exención de 414	\$336,521,000 y \$206,123,000
83 FR 5844, 2/9/2018	NC	Florence, Matthew	Requisitos del Plan de acción para Florence: planificación, LMB y LMHI, exención de la sección 414 y otras exenciones	
83 FR 40314, 8/14/2018	NC	Florence	Exención de la Sección 414, condiciones para mitigar el riesgo, período de asequibilidad, etc.	
84 FR 4842, 2/ 19/ 2019	114-254 y 115-31	Matthew	Exención de la Sección 414 para las tormentas de 2016, otras exenciones	

La *Ley Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles (URA)*, (49 CFR Parte 24) es una ley federal que establece normas mínimas para los programas y proyectos financiados por el gobierno federal que requieren la adquisición de bienes inmuebles (propiedades inmobiliarias) o desplazan a las personas de sus hogares, negocios o granjas debido a actividades financiadas por el gobierno federal. Las protecciones y ayudas de la URA se aplican a cualquier propietario o inquilino que se vea desplazado involuntariamente debido a la adquisición, rehabilitación o demolición de bienes inmuebles para proyectos financiados con fondos federales. Debido a que los Programas ReBuild NC de NCORR serán financiados con fondos federales del Departamento de Vivienda de los Estados Unidos (HUD) de la Subvención en bloque para el desarrollo comunitario - Recuperación de desastres (CDBG-DR) y/o de la Subvención en bloque para el desarrollo comunitario - Mitigación (CDBG-MIT), ReBuild NC debe proporcionar beneficios de reubicación de la URA cuando las circunstancias impliquen el desplazamiento involuntario de los participantes del programa elegibles o sus inquilinos. Además del *49 CFR Parte 24*, NCORR también sigue las orientaciones adicionales proporcionadas por el HUD para la aplicación de los reglamentos de la URA en su *Manual 1378: Manual de ayuda al inquilino, reubicación y adquisición de bienes inmuebles (1378.0)*.

NCORR también se basa en los siguientes reglamentos, planes y leyes que afectan a la prestación de asistencia para la reubicación y a la forma en que esos requisitos se aplican en los programas ReBuild NC:

- Subvenciones en bloque para el desarrollo comunitario, actividades elegibles, políticas generales (24 CFR Parte 570), HUD CPD 14-09 en vigor desde el 1 de octubre de 2014 – Cambios en los límites de pagos de la Ley de Asistencia Uniforme de Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, en su versión modificada (URA), y en los criterios de elegibilidad para el pago de viviendas de reemplazo
- Plan de acción de CDBG-DR del huracán Matthew, Plan de acción de CDBG-DR del huracán Florence y Plan de acción de CDBG-Mitigación y enmiendas asociadas.
- Manuales de políticas aplicables del Programa ReBuild NC y revisiones asociadas.

1.3.1 Objetivos nacionales

Las actividades de reubicación pueden abordar los objetivos nacionales beneficiando a los hogares de ingresos bajos y moderados con un ingreso igual o inferior al 80 % del Ingreso medio del área (AMI), y de Necesidad

urgente para los propietarios con ingresos superiores al 80 % del AMI. Por lo tanto, las actividades de reubicación planean cumplir los requisitos de los objetivos nacionales en el marco de las siguientes actividades y códigos de objetivos nacionales:

- **Ingresos bajos a moderados (LMI)** - Las actividades que cumplan el objetivo de LMI deben beneficiar a los hogares cuyos ingresos brutos anuales totales no superen el 80 % del ingreso medio del área (AMI), ajustado según el tamaño de la familia. Los ingresos se determinan y verifican de acuerdo con la Orientación del HUD. Los límites de ingresos más actuales, publicados anualmente por el HUD, se utilizan para verificar los ingresos del hogar de cada solicitante que solicite la asistencia en el momento en que ésta se proporcione.
- **Viviendas para personas de ingresos bajos a moderados (LMH)** - Proporciona fondos para la compra de propiedades dañadas por tormentas elegibles de hogares LMI que resultarán en una nueva situación de vivienda residencial permanente.
- **Necesidad urgente (UN)** - Incluye proyectos que suponen una amenaza grave e inmediata para la salud o el bienestar de la comunidad, son de origen reciente o se han convertido recientemente en urgentes, y no pueden financiarse de otra manera.
- **Mitigación de necesidad urgente (UNM)** - Proporciona financiación para la compra de propiedades elegibles dañadas por tormentas al Valor justo de mercado actual de propietarios cuyos ingresos del hogar superan el umbral del 80 % para LMI. Este código es específico para las actividades financiadas por la subvención de CDBG-MIT.

Aunque no es un requisito para recibir los beneficios de la URA, los programas o actividades que cumplen un Objetivo nacional al proporcionar beneficios a las personas LMI deben recopilar y verificar los datos de los ingresos de las personas desplazadas al activar la asistencia de reubicación en virtud de la URA.

1.3.2 Vivienda justa

La Ley de Vivienda Justa exige que todos los beneficiarios de los fondos de CDBG-DR y CDBG-MIT certifiquen que ninguna persona ha sido excluida de la participación, ni se le ha negado el beneficio, ni ha sido objeto de discriminación en ningún programa o actividad de vivienda debido a su edad, raza, color, credo, religión, condición familiar, origen nacional, orientación sexual, condición militar, sexo, discapacidad o estado civil. NCORR, ReBuild NC y sus contratistas deberán garantizar que no se trate a ningún solicitante o inquilino de cualquier manera que no cumpla con la *Ley de Vivienda Justa, los requisitos sobre derechos civiles del Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario y la Ley de Vivienda Justa de Carolina del Norte (Capítulo 41A de los Estatutos generales de Carolina del Norte)*. Los programas ReBuild NC promoverán afirmativamente la vivienda justa a través de lo siguiente:

- Las quejas sobre vivienda justa se procesarán de acuerdo con los requisitos federales de vivienda justa y se dirigirán al HUD o a otra agencia apropiada;
- Los especialistas en la URA asistirán a todos los hogares reubicados que crean haber sufrido discriminación ilegal y se pondrán en contacto inmediatamente con NCORR o con el sub-beneficiario para que los revisen y les ayuden a presentar una queja ante la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades del HUD; y
- Los Programas ReBuild NC se administran de acuerdo con el Plan de vivienda justa de NCORR.

1.3.3 Dominio limitado del inglés

ReBuild NC se compromete a garantizar un acceso significativo a sus servicios, programas y actividades para personas que tienen un dominio limitado del inglés (LEP). Los especialistas en la URA identificarán a los solicitantes que tengan dificultades para hablar, leer, escribir o comprender en inglés y se asegurarán de que estos tengan a su disposición los siguientes servicios de conformidad con el Plan de acceso a idiomas de NCORR:

- Disponer de un intérprete que traduzca de y al idioma principal de la persona.
- Traducción de los documentos del Programa.

Si es necesario, el especialista en la URA utilizará el centro de llamadas para comunicarse eficazmente con las personas con un dominio limitado del inglés.

1.3.4 Adaptaciones razonables

El personal del Programa ReBuild NC y el equipo de la URA se asegurarán de que los servicios de asesoramiento en materia de reubicación y todas las implementaciones de los requisitos de la URA, incluidos los métodos y formularios de comunicación, sean accesibles para todas las personas con necesidades especiales y funcionarán de manera que no discriminen ni limiten el acceso a los servicios y beneficios del programa a las personas con discapacidad. Para garantizar el cumplimiento de los requisitos de la Sección 504, los equipos del Programa y de la URA, según proceda:

- Garantizarán que todos los Centros de ReBuild NC sean fácilmente accesibles y utilizables por personas con discapacidad.
- Los administradores de casos y los especialistas en la URA proporcionarán servicios escritos y verbales a los solicitantes e inquilinos del programa, independientemente de su discapacidad o de su dominio limitado del idioma inglés, que incluyan el lenguaje de señas, braille, intérpretes, etc., según corresponda o se solicite.
- Dirigirán o ayudarán a los especialistas en la URA a completar las reuniones de admisión en persona o por teléfono con los inquilinos que están confinados en casa o no pueden acceder a un Centro de ReBuild NC.
- Cuando se solicite, se asegurarán de que las modificaciones del hogar del inquilino que formen parte del proceso de la asistencia de reubicación aborden adecuadamente cualquier limitación auditiva, de visibilidad o de movilidad identificada del solicitante y/o de los miembros del hogar del solicitante.
- Si procede, trabajen con una persona designada por el inquilino discapacitado que tenga el poder de representar al inquilino o que esté identificada como la persona designada para comunicaciones que representa al inquilino.

Todos los servicios enumerados anteriormente y otras solicitudes de adaptaciones razonables se pueden proporcionar a petición verbal o escrita de los inquilinos sin documentación adicional. Los inquilinos que necesiten adaptaciones razonables deben ponerse en contacto con el especialista en la URA designado. ReBuild NC también garantizará el cumplimiento de los requisitos de la Sección 508 y se asegurará de que las personas con discapacidades tengan pleno acceso a la información electrónica.

1.3.5 Duplicación de beneficios

La Duplicación de beneficios (DOB) se refiere a la disposición en virtud de la *Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Caso de Desastre y Asistencia de Emergencia* (Ley Stafford) que prohíbe que cualquier persona, empresa u otra entidad reciba asistencia financiera de los fondos federales para desastres con respecto a cualquier parte

de las pérdidas que resulten de un desastre importante para el que esa persona o entidad haya recibido asistencia financiera en el marco de cualquier otro programa o de un seguro o cualquier otra fuente.

Los Programas ReBuild NC cumplirán con los requisitos del HUD para la evaluación de DOB de la asistencia por desastre recibida por cada inquilino. Cualquier asistencia que se considere duplicada a asistencia de la URA se deducirá de la adjudicación.

1.4 EXENCIONES APLICABLES

Con el fin de promover la disponibilidad de viviendas dignas, seguras y sanitarias y agilizar los esfuerzos de recuperación y cambio de vivienda en caso de desastre, y para permitir que NCORR, a través de sus programas ReBuild NC, aplique normas y montos de adjudicación similares a propietarios e inquilinos en una situación similar, el HUD ha concedido una serie de exenciones. Las exenciones críticas que afectan la implementación de los esfuerzos de NCORR en materia de la URA se encuentran en los siguientes avisos:

- Para los fondos de CDBG-Mitigación, 84 CFR 45859-60, V.A.22.a.-f., 30/08/2019; y
- Para los fondos de CDBG-DR para los huracanes Matthew y Florence, 83 FR 5858, VI. A.23. a.- f., 02/09/2018, y 85 FR 4686-8, IV.B.5. y IV.C.1.-2., 01/27/2020.

A continuación se resumen las principales disposiciones de las exenciones que afectan la implementación de la asistencia para la reubicación por parte de NCORR:

- Con el fin de garantizar que no haya discrepancias en la asistencia para la reubicación basadas en normativas contradictorias, el HUD ha determinado que se apliquen las regulaciones de la URA, en lugar de las regulaciones de *24 CFR 42, subparte C, 104(d)*.
- El requisito de reemplazo de una unidad por otra establecido en la Sección 104(d) no se aplica a las unidades de bajos ingresos dañadas por el desastre que se ajustan a la definición de NCORR de "no aptas para el reemplazo" (véase la sección de definiciones y acrónimos).
- Se exime la Sección 414 de la Ley Stafford, que habría exigido que se proporcionara la asistencia de la URA a cualquier residente elegible, incluso si no cumplía los requisitos de ocupación de la URA debido al desastre. Esta exención se aplica a las actividades de adquisición, rehabilitación o demolición de bienes inmuebles que hayan comenzado más de un año después del desastre declarado por el presidente. Esta exención significa que los beneficios de reubicación de la URA se proporcionarán a las personas desplazadas elegibles después del inicio formal del programa de CDBG-MIT o CDBG-DR que cumpla con los requisitos de la exención. NCORR está implementando la URA de acuerdo con esta exención que es la "opción (b)" según el 85 FR 4688, IV.C.2., 1/27/2020.
 - NCORR es consciente de que esta exención no se extiende a las personas desplazadas o reubicadas temporalmente por otros programas financiados por el HUD, como los sub-beneficiarios de viviendas públicas de NCORR. El requisito de proporcionar asistencia para la reubicación de la URA según 49 FR Parte 24 se incluye en el Acuerdo de sub-beneficiarios (SRA) con cada sub-beneficiario de la autoridad de vivienda pública (véase la sección sobre el Fondo de restauración de viviendas públicas).
- NCORR supervisa el desempeño y cumplimiento del sub-beneficiario de los requisitos de la URA y la SRA de acuerdo con la Política de cumplimiento de NCORR. NCORR proporciona asistencia técnica a los sub-beneficiarios sobre la base de una evaluación de las necesidades.
- La normativa exime a los sub-beneficiarios de NCORR de la obligación de elaborar un plan de reubicación opcional. Los sub-beneficiarios están obligados a cumplir con 49 CFR Parte 24.

- Por último, la normativa exige los requisitos de "proximidad". El Programa de Compra Total Estratégica (SBP) de ReBuild NC es el único programa de NCORR que utiliza la actividad de adquisición. La participación de los propietarios es voluntaria en el SBP (véase la sección 6.1), las ofertas se realizan en función del valor justo de mercado actual tasado y los propietarios pueden optar por rechazar la oferta de compra del inmueble. Si los inquilinos que ocupan la propiedad son desplazados a través de una adquisición del SBP, recibirán asistencia para la reubicación en virtud de la URA.

1.5 RESUMEN DE LOS PROGRAMAS REBUILD NC Y APLICABILIDAD DE LA URA

La Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte (NCORR) está implementando varios programas de recuperación y mitigación de desastres (ReBuild NC) financiados con fondos de CDBG-DR y CDBG-MIT del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de los Estados Unidos (HUD). En la sección 6 de este documento se puede encontrar más información específica sobre cada uno de los programas ReBuild NC. Todos los programas de recuperación seguirán la URA para las personas desplazadas.

En este manual se utilizan indistintamente los términos "persona desplazada" e "inquilino" para referirse a una persona que puede ser o será desplazada de forma permanente a través del programa financiado con fondos federales y supervisado por NCORR. Se ha hecho todo lo posible para garantizar que las siguientes políticas delimiten claramente si una reubicación será permanente o temporal. Además, el término "solicitante propietario" utilizado en este manual se refiere a un solicitante de un Programa ReBuild NC que es dueño de una propiedad; si el propietario es un "arrendador", este término puede utilizarse para referirse a un solicitante propietario que es arrendador.

A continuación se presenta un breve resumen de los diferentes programas y la aplicabilidad de la URA para los inquilinos residenciales. NCORR también implementará otros programas, el Fondo de restauración de viviendas públicas y el Fondo para el desarrollo de viviendas multifamiliares y asequibles, que se describen con más detalle en las secciones 6.4 y 6.5 respectivamente.

1.5.1 Programa de Compra Total Estratégica

El Programa de Compra Total Estratégica (SBP) de ReBuild NC adquiere propiedades vulnerables a los riesgos de inundación y demuele todas las estructuras, convirtiendo la propiedad en un espacio abierto. El Programa proporciona medidas de mitigación eficaces y completas que protegerán a los residentes y a las propiedades de futuros daños relacionados con tormentas. El SBP se implementará en dos fases. La primera fase se centrará en la compra de propiedades residenciales. La segunda fase se centrará en las compras estratégicas de propiedades no residenciales y terrenos vacíos.

Requisitos de la URA

La participación de los propietarios en el SBP es voluntaria y no requiere la asistencia de la URA. Sin embargo, si la posible propiedad del SBP está alquilada a un inquilino, éste no se considerará participante voluntario y requerirá la asistencia de la URA como persona desplazada de forma permanente, si es elegible, una vez que el propietario acepte una oferta de venta de la propiedad. La venta de la propiedad dará lugar al desplazamiento permanente del inquilino, ya que la propiedad será demolida, y el inquilino no podrá volver a ella. La URA ayudará a los inquilinos elegibles a encontrar una propiedad de reemplazo comparable, a pagar los gastos de mudanza y a cubrir el aumento de los costos de la vivienda de reemplazo durante cuarenta y dos (42) meses.

1.5.2 Programa de Recuperación para Propietarios

El Programa de Recuperación para Propietarios (HRP) de ReBuild NC tiene como objetivo ayudar a los residentes elegibles de Carolina del Norte cuyas residencias principales fueron directamente afectadas por el huracán Matthew y/o el huracán Florence. El objetivo principal del HRP es completar los trabajos necesarios para que la residencia principal de un propietario cumpla con las normas de calidad de la vivienda del HUD, mejorar la resiliencia y, cuando sea necesario, reconstruir las viviendas dañadas cuando las reparaciones no sean factibles.

Requisitos de la URA

La participación del propietario es voluntaria y no requiere la asistencia de la URA. Sin embargo, si el propietario de la vivienda estaba alquilando alguna parte de la misma, entonces el inquilino no se considera participante voluntario. Si se identifica a un inquilino elegible, este será elegible para los beneficios de reubicación temporal o permanente de la URA en función de la cantidad de meses que el inquilino deba estar desplazado.

1.5.3 Programa de Recuperación de Viviendas Pequeñas de Alquiler

El Programa de Recuperación de Viviendas Pequeñas de Alquiler (SRRP) de ReBuild NC está en desarrollo y se está diseñando para ayudar a los propietarios de viviendas de alquiler afectadas por tormentas con necesidades de recuperación no satisfechas como resultado de los daños de los huracanes Matthew y Florence. El programa reparará, reconstruirá o reemplazará las unidades de alquiler que hayan sufrido daños y que aún no hayan sido reparadas. El programa está reservado para estructuras pequeñas de alquiler de tiempo completo, incluyendo unidades de alquiler unifamiliares, MHU, y propiedades con hasta cuatro (4) unidades con el objetivo principal de completar el trabajo necesario para hacer que la propiedad de un solicitante sea digna, segura, sanitaria, energéticamente eficiente y resistente para los inquilinos.

Requisitos de la URA

La participación del propietario es voluntaria y no requiere la asistencia de la URA. Los inquilinos elegibles no se consideran participantes voluntarios en el programa y serán elegibles para beneficios de reubicación temporal o de la URA permanentes en función de la cantidad de meses que el inquilino deba ser desplazado.

1.5.4 Programa de Recuperación de Infraestructuras

El Programa de Recuperación de Infraestructuras de ReBuild NC es un puente estratégico entre la recuperación de desastres agudos y las medidas de resistencia a largo plazo en los condados en los que el gobierno federal declaró como desastre, especialmente los que el HUD designó como de ingresos bajos a moderados. Además de proporcionar beneficios locales, los proyectos de infraestructura refuerzan la economía en áreas y regiones más amplias. El programa se centra en las estructuras físicas y organizativas básicas y en las instalaciones necesarias para que las comunidades prosperen, como la infraestructura de viviendas asequibles y centros comunitarios. Las actividades de infraestructura pretenden ir más allá de los arreglos a corto plazo que históricamente han sido cubiertos por otros fondos federales y estatales, incluyendo la FEMA y la SBA.

Requisitos de la URA

En general, el Programa de Recuperación de Infraestructuras no prevé participar en proyectos que puedan dar lugar a la aplicabilidad de los requisitos de la URA. Sin embargo, el Programa de Recuperación de Infraestructuras y sus sub-beneficiarios cumplirían con los requisitos, políticas y exenciones relacionados con la URA establecidos en este Manual.

2.0 Requisitos de la Ley Uniforme de Reubicación (URA)

Esta sección identifica los requisitos normativos específicos de la URA que deben cumplirse para el cumplimiento federal de la URA cuando se reubican inquilinos residenciales. La sección 4, URA para los inquilinos del Programa ReBuild NC, es una guía adicional sobre cómo NCORR implementará estos requisitos para los inquilinos que serán desplazados de forma permanente o temporal debido a la participación en un Programa ReBuild NC.

2.1 ACTIVACIÓN DE LA URA

Como paso inicial en todos los Programas ReBuild NC, los programas determinarán si las actividades del programa causarán el desplazamiento de una persona/familia. Las personas que se consideran "desplazadas" activan los requisitos de la URA y deben recibir servicios de asesoramiento y asistencia para la reubicación con el objetivo de minimizar el desplazamiento permanente. Los inquilinos que deban trasladarse temporalmente, por un periodo no superior a doce (12) meses, debido a las actividades patrocinadas por el programa, deberán recibir una asistencia para la reubicación temporal para garantizar que no se conviertan en desplazados de forma permanente por el Programa.

Los inquilinos que serán desplazados de forma permanente, recibirán todos los beneficios de la URA, incluyendo servicios de asesoramiento, gastos de mudanza y asistencia para el pago de la vivienda para cubrir el aumento del costo de la nueva unidad de vivienda durante cuarenta y dos (42) meses.

2.2 ADQUISICIÓN VOLUNTARIA E INVOLUNTARIA

El único Programa ReBuild NC que realiza adquisiciones es el Programa de Compra Total Estratégica (SBP). La participación de los propietarios en el SBP es voluntaria. NCORR no utilizará el poder de derecho de expropiación para adquirir propiedades en virtud de su Programa de Compra Total Estratégica. Si bien NCORR no tiene autoridad directa para iniciar trámites de derecho de expropiación, este podría solicitar al Departamento de Administración que ejecute el derecho de expropiación en su nombre. Sin embargo, NCORR no tiene la intención de utilizar la autoridad de derecho de expropiación del Estado. El SBP cumple con los cuatro criterios de un programa voluntario según las regulaciones federales de [49 CFR 24.101\(b\)\(1\) \(i-iv\)](#) que se indican a continuación:

- i. No es necesario adquirir ningún lugar o propiedad específicos, aunque la [Agencia](#) puede limitar su búsqueda de lugares alternativos a un área geográfica general. Cuando una [Agencia](#) desee comprar más de un lugar dentro de un área geográfica general sobre esta base, todos los propietarios deben recibir un trato similar. (Véase el Apéndice A, [49 CFR 24.101\(b\)\(1\)\(i\).](#))

Respuesta de NCORR: NCORR implementará su Programa de Compra Total Estratégica dentro de las áreas identificadas como áreas en riesgo de sufrir futuros daños por tormentas denominadas Áreas de reducción del riesgo ante desastres (DRRA, por sus siglas en inglés). No se han identificado lugares o propiedades específicos para la compra en el marco del Programa de Compra Total Estratégica. El Programa ofrecerá adquirir propiedades en las DRRA de propietarios elegibles en base al Valor justo de mercado actual (CMV) tasado. La Oferta inicial, basada en el CMV, se ofrecerá a todos los solicitantes elegibles; por lo tanto, los solicitantes se tratan todos por igual.

- ii. La propiedad que se va a adquirir no forma parte de un área de proyecto prevista, planificada o designada en la que se vaya a adquirir la totalidad o una parte sustancial de las propiedades del área en un plazo determinado.

Respuesta de NCORR: Las propiedades adquiridas a través del Programa de Compra Total Estratégica no forman parte de un proyecto de desarrollo designado o planificado que deba adquirirse en un plazo determinado, como sería el caso si la adquisición se realizara mediante el derecho de expropiación. La participación de los propietarios en el SBP es voluntaria.

- iii. La [Agencia](#) no adquirirá la propiedad si las negociaciones no dan lugar a un acuerdo amistoso, y se informará al propietario por escrito.

Respuesta de NCORR: Todas las ofertas de compra de propiedades de compra total de los participantes se harán por escrito y se basarán en una tasación al Valor justo de mercado actual de la propiedad. Debido a que el Programa de Compra Total Estratégica es voluntario, los propietarios serán informados por escrito de que pueden rechazar la Oferta inicial de NCORR para comprar la propiedad o retirarse voluntariamente del Programa en cualquier momento antes del cierre. Si un propietario rechaza la Oferta inicial o se retira del Programa, NCORR no continuará con la compra de la propiedad.

- iv. La [Agencia](#) informará al propietario por escrito de lo que cree que es el valor de mercado de la propiedad. (Véase el Apéndice A, [49 CFR 24.101\(b\)\(1\)\(iv\)](#) y [\(2\)\(ii\)](#).)

Respuesta de NCORR: NCORR proporcionará a todos los participantes del Programa de Compra Total Estratégica una tasación que indicará el Valor justo de mercado actual de su propiedad sobre el cual se hará cualquier oferta para comprar la propiedad.

2.3 TIPOS DE REUBICACIÓN DE LA URA: PERMANENTE Y TEMPORAL

En el caso de los programas financiados por el HUD, la asistencia para la reubicación de los inquilinos desplazados puede ser permanente o temporal, dependiendo del tipo de actividad que desplace al inquilino y del tiempo que vaya a estar fuera de la propiedad. El término inquilino se refiere a la persona que usa y ocupa de manera temporal un bien inmueble que es propiedad de otra persona. Un inquilino elegible es aquel que ocupa un inmueble que es propiedad de otra persona en base a un acuerdo entre la persona y el arrendador, casi siempre para recibir pagos del alquiler. Se considerará que un inquilino está desplazado de forma permanente si la propiedad que ha estado ocupando deja de estar disponible por una acción financiada total o parcialmente con fondos federales. Se considerará que un inquilino está desplazado de forma permanente si la propiedad que ha estado ocupando deja de estar disponible por una acción financiada total o parcialmente con fondos federales.

NCORR reconoce que una persona que está siendo reubicada temporalmente no cumple con la definición reglamentaria de "persona desplazada" según el 49 CFR 24.2(a)(9)(ii)(D). Si el inquilino debe abandonar la propiedad durante menos de un año y podrá volver a ella una vez finalizada la actividad federal, se determinará que el inquilino está temporalmente desplazado. Sin embargo, si la reubicación supera el año o si la asistencia no se presta como exige la política del HUD, el inquilino desplazado temporalmente tiene derecho a los beneficios completos de la URA (véase la sección 4 sobre Reubicaciones temporales).

Los beneficios de la URA, incluidos los servicios de asesoramiento y los gastos de mudanza, se indican en la Tabla 2 que figura a continuación para las personas elegibles que están desplazadas de forma permanente o temporal.

Tabla 2: Resumen de los beneficios de la URA para la reubicación residencial permanente y temporal

Reubicación permanente	Reubicación temporal
<ul style="list-style-type: none"> • Servicios de asesoramiento sobre la reubicación • Asistencia para pagar el alquiler durante cuarenta y dos (42) meses o asistencia para el anticipo para la compra de una vivienda si se trata de un inquilino residencial • Gastos de mudanza • Gastos de almacenamiento en circunstancias atenuantes • Se ofrece al menos un (1) reemplazo comparable • Costo de la desconexión/reconexión de los servicios públicos • Gastos de traspaso de teléfono, internet y cable 	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios de asesoramiento sobre la reubicación • Asistencia para pagar el alquiler durante un máximo de doce (12) meses • Gastos de mudanza desde la residencia original a la nueva residencia temporal Y gastos de mudanza para volver a la residencia original • Almacenamiento durante el desplazamiento temporal • Referencias a una vivienda temporal • Costo de la desconexión/conexión de los servicios públicos y luego de la reconexión • Gastos de traspaso de teléfono, internet y cable

2.4 PERSONAS DESPLAZADAS

Dado que la participación de los propietarios en los programas ReBuild NC cumple con los requisitos reglamentarios de programas/adquisición voluntarios (y los proyectos de infraestructura no implicarán el derecho de expropiación), solo los inquilinos residenciales y no residenciales pueden cumplir con los requisitos reglamentarios para la asistencia de reubicación de la URA como personas desplazadas en los programas ReBuild NC. Por lo tanto, el término "persona desplazada" se refiere a cualquier persona que se vea obligada a mudarse de forma permanente e involuntaria del inmueble o que traslade sus bienes personales del inmueble, como resultado de las actividades del Programa ReBuild NC.

ReBuild NC identificará a los inquilinos que puedan ser desplazados, en el momento de la solicitud del propietario, en el Programa de Compra Total Estratégica, el Programa de Recuperación para Propietarios, el Programa de Recuperación de Viviendas Pequeñas de Alquiler u otra actividad financiada por CDBG-DR o CDBG-MIT. Las personas que deban reubicarse temporalmente no se consideran "desplazados de forma permanente" en general, pero recibirán la asistencia para la reubicación que exige el HUD que se describe en la sección 4.

- **Actividad financiada con fondos federales.** Cuando un inquilino debe reubicarse como resultado directo de la rehabilitación, reconstrucción, adquisición o demolición de una propiedad que recibe asistencia en el marco de uno de los Programas de ReBuild NC.
- **Desalojo indebido.** Inquilinos que se mudaron de forma permanente de la unidad de alquiler dañada debido a un desalojo del arrendador que no cumple con los requisitos del HUD relacionados con una orden judicial documentada (cuando sea factible) y con violaciones preexistentes del contrato de arrendamiento no relacionadas con el Programa ReBuild NC, véase más abajo los Desalojos permitidos.

- **Incumplimiento del programa.** Cuando se produce un incumplimiento de los requisitos reglamentarios del programa, incluyendo, entre otros, los siguientes:
 - Cuando ReBuild NC no proporcionó al inquilino un Aviso de información general (GIN) e información sobre los servicios de asesoramiento y la asistencia para la reubicación, después de que el propietario presentara su solicitud al Programa ReBuild NC específico;
 - Debido a una determinación incorrecta de la elegibilidad de la URA;
 - Una situación en la que un inquilino ya no se considera una "reubicación temporal" porque el inquilino no recibió la ayuda/beneficios de reubicación requeridos, o la reubicación durará más de doce (12) meses;
 - Cuando un inquilino se muda después de que el propietario haya presentado una solicitud a ReBuild NC y no se le haya proporcionado un Aviso de mudanza aprobado por el inquilino antes de firmar el contrato de alquiler o de mudarse; o,
 - Si ReBuild NC no reembolsa al inquilino que se traslada a otra unidad en el mismo edificio o complejo todos los gastos razonables incurridos en la mudanza o si otras condiciones de la mudanza no fueron razonables.
- **Términos irrazonables.** Inquilinos que se mudaron de forma permanente debido a un aumento irrazonable del alquiler posterior a la reubicación en el domicilio dañado o a términos irrazonables de su nuevo contrato de alquiler, según se desprende de la comparación de los términos de los contratos de alquiler anteriores y posteriores a la reubicación en la unidad de alquiler asistida por ReBuild NC.
- **Conversión de términos.** Inquilinos cuya vivienda antes de la reubicación se convierte para otro uso (ejemplos: conversión de una unidad de dos familias a una unifamiliar debido a una rehabilitación, cambio en el uso residencial, de una propiedad familiar a un desarrollo de viviendas de apoyo para personas sin hogar).
- **Aplicación del código.** La URA no se activa automáticamente por las actividades de aplicación del código. Sin embargo, si la acción de aplicación del código se lleva a cabo para desalojar personas para un proyecto asistido por el gobierno federal que implica la adquisición, rehabilitación o demolición y un propietario-ocupante o inquilino debe mudarse de forma permanente como resultado directo, el inquilino puede calificar como persona desplazada que es elegible para la asistencia para la reubicación de la URA.
- **Desalojo permitido.** Las personas no se consideran desplazadas cuando ReBuild NC justifica que el desalojo no se realizó para evitar el pago de los costos de reubicación y se llevó a cabo de acuerdo con la normativa. Se aconseja a cualquier propietario solicitante de ReBuild NC que quiera desalojar a un inquilino, que obtenga una orden judicial para el desalojo (incluso si el inquilino ya se ha mudado). Si ReBuild NC considera que el costo de obtener una orden judicial es prohibitivo, documentará adecuadamente la causa del desalojo en sus archivos. Se considerará que un desalojo es permitido cuando:
 - Las acciones o inacciones del inquilino constituyen una "violación grave o reiterada de los términos y condiciones materiales del contrato de arrendamiento" y estos son los motivos legales para el desalojo según la legislación estatal o local aplicable; o,
 - Antes o después del ION, el Programa ReBuild NC emite un GIN modificado en el que se indica una o varias violaciones del contrato de arrendamiento preexistentes que son graves o reiteradas, se describe la violación y se establece un curso de acción y un plazo para corregir la violación del contrato de arrendamiento.

- Si el desalojo es necesario porque el inquilino no coopera con los requisitos de reubicación o con el requisito de mudarse, el inquilino sigue teniendo derecho a la asistencia para la reubicación, como se haría con la emisión de un Aviso de elegibilidad para la reubicación (NOE).
- **Aviso de mudanza proporcionado.** Se trata de un inquilino-ocupante que se ha mudado a la vivienda después de solicitar la asistencia para la misma, pero al que se le ha facilitado un Aviso de mudanza por escrito con la información requerida (véase la sección 2.7 sobre el Aviso de mudanza) y que aprueba el Aviso, antes de arrendar y ocupar la vivienda.
- **No desplazada.** ReBuild NC puede determinar que la persona no fue desplazada como resultado directo de la adquisición, rehabilitación o demolición para el proyecto/programa, y que se le entregó un Aviso de no desplazamiento.
- **Transferencia.** Se determina que la reubicación es una "transferencia" de acuerdo con las políticas aplicables del programa de Vivienda Pública y la política de ocupación de la Agencia de Vivienda Pública (PHA).
- **Reubicación temporal.** Las personas temporalmente desplazadas no se consideran personas desplazadas según la URA, sin embargo, de acuerdo con la política del HUD, ReBuild NC reembolsará a las personas temporalmente reubicadas los gastos de traslado hacia y desde el lugar de reemplazo temporal y otros gastos elegibles. Cuando se establecen estas protecciones, el HUD considera que el desplazamiento es temporal y, por tanto, no está sujeto a la URA. Si alguna de las protecciones falla, la excepción falla. El desplazamiento se considera permanente y se aplica la URA.

2.5 ELEGIBILIDAD PARA LA ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

Para poder ser elegible para la asistencia de reubicación temporal o permanente, los inquilinos deben:

- Ser ocupantes legales de la propiedad del solicitante. Los inquilinos deben tener documentación que demuestre que estaban ocupando legalmente una vivienda residencial asistida por un Programa ReBuild NC en el momento de presentar la solicitud; y
 - Nota: Solo los inquilinos legales que hayan estado ocupando la vivienda durante al menos 90 días antes del inicio de las negociaciones son elegibles para recibir servicios completos de asesoramiento sobre la reubicación y el pago de la asistencia para pagar el alquiler.
 - Nota: Los inquilinos legales que lleven menos de 90 días ocupando la vivienda pueden recibir servicios en el marco de la Vivienda de último recurso (véase la sección 2.19).
- Estar viviendo legalmente en los Estados Unidos en el momento de recibir la asistencia. Los inquilinos desplazados por la actividad también deben haber estado viviendo legalmente en los Estados Unidos en el momento del desplazamiento, a menos que tal inelegibilidad resulte en una "dificultad excepcional y extremadamente inusual" para el cónyuge, padre o hijo de dicha persona que sea ciudadano de los Estados Unidos. NCORR documentará y determinará cuándo se cumplen dichas condiciones en función de si la denegación de los pagos de reubicación y de la asistencia de asesoramiento a dicha persona tendrá como resultado directo:
 - Un impacto adverso significativo y demostrable en la salud o seguridad de dicho cónyuge, padre o hijo;
 - Un impacto adverso significativo y demostrable en la continuidad de la unidad familiar de la que es miembro dicho cónyuge, padre o hijo; o
 - Cualquier otra situación que NCORR determine que tendrá un impacto adverso significativo y demostrable en dicho cónyuge, padre o hijo.

Si una persona no es elegible para la asistencia de reubicación porque es un ocupante ilegal o es un extranjero que no se encuentra legalmente en los EE. UU., ReBuild NC proporcionará a dichas personas un "Aviso de inelegibilidad para la asistencia de reubicación", que incluirá la(s) razón(es) por la(s) que no son elegibles, y su derecho a apelar la determinación de la Agencia.

2.6 DERECHOS BÁSICOS DE LAS PERSONAS QUE VAN A SER DESPLAZADAS

ReBuild NC garantizará que se mantengan los derechos de las personas desplazadas:

- No se exigirá a una persona desplazada que se mude de la vivienda a menos que haya una vivienda de reemplazo comparable disponible para dicha persona;
- No se puede privar a ninguna persona de los derechos que pueda tener en virtud de la Ley Uniforme; y
- ReBuild NC no exigirá a ninguna persona desplazada que acepte una vivienda de reemplazo comparable proporcionada por ReBuild NC en virtud de estos procedimientos (a menos que ReBuild NC y la persona desplazada hayan firmado un contrato para ello) en lugar de cualquier pago de adquisición o cualquier pago de reubicación al que la persona pueda tener derecho.

2.7 AVISOS Y FORMAS DE AVISO

El objetivo de NCORR y del HUD es ser lo más transparente y complaciente posible con los inquilinos cuyas vidas se ven afectadas por los esfuerzos de recuperación financiados con fondos federales. Un componente clave es garantizar que los inquilinos reciban los avisos oportunos de una manera claramente comprensible y que les informe de cualquier beneficio de la URA que puedan recibir. Las siguientes descripciones de los avisos de la URA requeridos se basan en el Manual 1378 del HUD y en las regulaciones de la URA. En las siguientes secciones se detallan los requisitos normativos para la reubicación residencial (incluidas las viviendas prefabricadas) y los avisos necesarios que se proporcionarán a los inquilinos en función de las circunstancias específicas en torno a su desplazamiento. Los inquilinos pueden recibir otros avisos además de los indicados a continuación.

ReBuild NC proporcionará los avisos requeridos por la URA y los avisos de comunicación adicionales a las personas afectadas que deben estar escritos en un lenguaje sencillo y comprensible de acuerdo con *49 CFR Parte 24.5*. Las personas que no puedan leer y comprender el aviso (por ejemplo, debido a la falta de alfabetización, a un dominio limitado del inglés o a una discapacidad) recibirán los servicios de traducción o interpretación adecuados de acuerdo con la política de LEP de NCORR. Los avisos indicarán el nombre y el número de teléfono (incluido el número del dispositivo de telecomunicaciones para sordos (TDD), si corresponde) de una persona con la que se pueden contactar para obtener respuestas a las preguntas u otra ayuda necesaria.

ReBuild NC proporcionará avisos por escrito, mediante entrega en mano, o con acuse de recibo por correo certificado, tal y como exige el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), para garantizar que la persona desplazada sea plenamente consciente de sus derechos en el marco del programa, así como de la política, los procedimientos, los pagos y los plazos críticos del proyecto en todo momento durante el proceso de reubicación. Todos los avisos que se entreguen al inquilino deben ir acompañados de una copia firmada o de un recibo del correo certificado y deben cargarse en el sistema de registro. Todos los avisos requeridos por la URA se entregarán únicamente a los ocupantes legales.

La tabla 3 siguiente ilustra los avisos requeridos para las reubicaciones temporales y permanentes.

Tabla 3: Avisos requeridos para las reubicaciones

Reubicación permanente	Reubicación temporal
<ul style="list-style-type: none"> • Desplazamiento permanente • Aviso de información general (GIN) • Aviso de elegibilidad • Aviso de 90 días 	<ul style="list-style-type: none"> • Aviso de información general (GIN) • Aviso de no desplazamiento (reubicación temporal obligatoria) • Aviso de elegibilidad (para la Asistencia para la reubicación temporal) • Aviso de 30 días • Aviso de retorno a su hogar • Reubicación temporal

Comunicación entre propietarios e inquilinos

Los propietarios que participen en un Programa ReBuild NC recibirán una hoja informativa de la URA que describe las posibles ayudas para la reubicación para inquilinos y sus responsabilidades durante el periodo de solicitud. Los inquilinos recibirán varios avisos que se describen a continuación. Para mantener a todas las partes informadas del estado de las actividades de reubicación, del progreso del programa y de los requisitos del mismo, los propietarios recibirán una copia de todos los avisos que la URA le exige a ReBuild NC que envíe al inquilino.

Aviso de información general (GIN) - Reubicación permanente y temporal

La normativa de la URA exige que las personas que vayan a ser desplazadas de forma permanente reciban un GIN tan pronto como sea posible. Si el inquilino-ocupante de una vivienda se muda de forma permanente de la propiedad después de presentar una solicitud a un Programa ReBuild NC, se presumirá que el inquilino califica como una "persona desplazada". Para minimizar estos desplazamientos impensados, ReBuild NC cumplirá con la política del HUD que considera que todas las personas potencialmente desplazadas dentro de un proyecto propuesto con asistencia del HUD que implique la adquisición, rehabilitación o demolición quedarán desplazadas a efectos de emitir un GIN. Por lo tanto, todas estas personas, cuando haya una acción formal de búsqueda de fondos federales (es decir, la competencia de la fase de solicitud inicial) para la asistencia, recibirán un GIN tan pronto como sea posible.

Si hay personas que no van a ser desplazadas, esta GIN se modificará para explicar que se ha propuesto el proyecto, explicar que no van a ser desplazadas y advertir a la persona que no se mude (con una explicación de las ramificaciones de mudarse por su cuenta).

Si un propietario solicitante de un programa ReBuild NC tiene un inquilino ocupando su propiedad pero no lo revela, *puede* ser motivo para que se determine que el solicitante no es elegible. Sin embargo, si se permite que la solicitud siga procesándose, ReBuild NC proporcionará al inquilino un GIN (y otros avisos necesarios) cuando se descubra.

ReBuild NC también proporcionará un GIN a los inquilinos desplazados temporalmente.

Aviso de elegibilidad para la reubicación (NOE) – Reubicación permanente

La normativa de la URA exige que las personas que son elegibles para la asistencia de reubicación en virtud de la URA reciban un aviso de elegibilidad. El programa ReBuild NC proporcionará al inquilino el Aviso de elegibilidad para la reubicación (NOE) requerido, que informa al inquilino de su elegibilidad para la asistencia de reubicación de la URA. El NOE se entregará al inquilino inmediatamente después del Inicio de la negociación (ION). La designación de la fecha del ION difiere en función del Programa ReBuild NC específico, pero generalmente es la fecha en la que un propietario solicitante acepta la oferta de asistencia de un Programa ReBuild NC, mediante la firma de un acuerdo de subvención o una Carta de oferta inicial. El NOE describirá la asistencia de reubicación disponible, el monto estimado de la asistencia en función de las circunstancias y necesidades individuales del inquilino y los procedimientos para obtener la ayuda. Este Aviso es específico para la persona y su situación, de modo que tendrá bien claro el tipo y monto de los pagos y/o de otras ayudas a las que puede tener derecho.

Aviso de noventa días (90) – Reubicación permanente

La normativa de la URA exige que las personas a las que se ha informado de que son elegibles para los beneficios de reubicación de la URA y que deben mudarse reciban un aviso por escrito con un mínimo de 90 días de antelación. ReBuild NC proporcionará a las personas que vayan a ser desplazadas de forma permanente el aviso requerido de 90 días al mismo tiempo o después de que la persona desplazada reciba un *Aviso de elegibilidad para la reubicación*.

El aviso de 90 días no se dará cuando:

- El ocupante tomó una decisión informada de reubicarse y desocupó la propiedad sin previo aviso al propietario; o
- La persona no es elegible para la URA; o
- El propietario se ha retirado del Programa y no se requiere el traslado permanente (véase el *Aviso de no desplazamiento – Reubicación permanente no requerida* que figura más abajo).

Aviso de no desplazamiento – Reubicación permanente no requerida

Los inquilinos a los que se les haya emitido un *Aviso de información general* recibirán el *Aviso de no desplazamiento - Reubicación permanente no requerida* si la financiación no fue aprobada y/o la adquisición no tendrá lugar. Este aviso informa al inquilino de que no tiene que mudarse.

Aviso de no desplazamiento – Reubicación temporal obligatoria

Si una persona no califica como persona desplazada de forma permanente, pero será desplazada temporalmente, ReBuild NC le proporcionará un *Aviso de no desplazamiento – Reubicación temporal obligatoria* para informarle de la determinación del Programa y de su derecho a apelar. Si es posible seguir ocupando la propiedad tras la finalización del proyecto, el aviso explicará los términos y condiciones razonables en los que la persona puede seguir alquilando y/o ocupando la propiedad tras la finalización del proyecto.

Si una persona se muda de forma permanente de la propiedad después del ION, y la persona no ha recibido un *Aviso de no desplazamiento – Reubicación temporal obligatoria*, esa persona normalmente se calificará como "persona desplazada". Si no se les proporcionó a tiempo la información esencial para emitir un juicio informado sobre una mudanza, se supone que la mudanza de la persona fue una mudanza involuntaria causada por el proyecto/programa. En estos casos, ReBuild NC proporcionará los beneficios de la URA.

En el *Aviso de no desplazamiento – Reubicación temporal obligatoria*, ReBuild NC avisará por escrito con una antelación razonable de:

- la fecha y la duración aproximada de la reubicación temporal (que no debe mayor a un (1) año);
- la dirección de la vivienda adecuada, digna, segura y sanitaria que se pondrá a disposición o el periodo temporal;
- los términos y condiciones en los que la persona puede alquilar y ocupar una vivienda digna, segura y sanitaria en el edificio/complejo una vez finalizado el proyecto;
- los costos que se reembolsarán; y
- los servicios de asesoramiento disponibles.

Aviso de elegibilidad para la reubicación (NOE) - Asistencia temporal para la reubicación

Los inquilinos que van a ser reubicados temporalmente recibirán un *Aviso de elegibilidad para la asistencia para la reubicación temporal* que informa al inquilino de su elegibilidad para la asistencia y describe la asistencia de reubicación que puede recibir. El aviso describirá la asistencia de reubicación disponible, el monto estimado de la asistencia en función de las circunstancias y necesidades individuales del inquilino y los procedimientos para obtener la ayuda. Este aviso es específico para la persona y su situación, de modo que tendrá bien claro el tipo y monto de los pagos y/o de otras ayudas a las que puede tener derecho.

Aviso de treinta (30) días – Reubicación temporal

ReBuild NC avisará con un mínimo de 30 días de antelación a las personas que no vayan a ser desplazadas de forma permanente pero que necesiten ser reubicadas temporalmente. Cuando sea posible, se proporcionará un aviso que permita un plazo más largo a las personas que vayan a ser reubicadas durante un periodo de tiempo prolongado (más de 6 meses) o si el traslado incluye todos los bienes personales del lugar.

Las disposiciones de necesidad urgente de la URA permiten a ReBuild NC exigir a un ocupante que desaloje con menos de 90 días de preaviso en determinadas condiciones. ReBuild NC solo proporcionará un aviso con una antelación menor cuando haya una necesidad urgente que implique un peligro potencial, problemas de salud o seguridad, o si la persona va a ser reubicada temporalmente durante un periodo corto de tiempo.

De acuerdo con los requisitos de la URA, ReBuild NC no creará artificialmente una "necesidad urgente" con el fin de proporcionar un aviso con una antelación menor (por ejemplo, mediante la emisión de un aviso para proceder a un contratista de demolición, y luego utilizar la inminente demolición para justificar un peligro para la salud y la seguridad del inquilino con el fin de acortar el periodo de preaviso que de otro modo se requiere).

Aviso de retorno a su hogar – Reubicación temporal

ReBuild NC proporcionará al inquilino desplazado temporalmente un *Aviso de retorno a su hogar* para informarle de que las reparaciones han finalizado y de que dispone de un máximo de quince (15) días (pero no más de treinta días como máximo) a partir de la fecha en que la casa pase la inspección final para desalojar su vivienda temporal.

Aviso de no desplazamiento – Reubicación temporal no requerida

Los inquilinos a los que se les haya emitido un *Aviso de información general* recibirán el *Aviso de no desplazamiento - Reubicación temporal no requerida* si la financiación no fue aprobada y/o la adquisición no tendrá lugar. Avisa al inquilino que no tiene que mudarse.

Aviso combinado (NOE y aviso de 90 días) – Reubicación permanente

ReBuild NC puede emitir un aviso combinado que incluya el NOE y el *Aviso de 90 días*, según lo permitido por la política del HUD. En todos estos casos, en los que se proporcione un aviso combinado, los ocupantes elegibles recibirán un *Aviso de 90 días* como mínimo antes de exigirles que se trasladen (a menos que se cumplan las disposiciones de necesidad urgente de 49 CFR 24.203(c)(4)).

Aviso de mudanza – Para reubicaciones permanentes y temporales

La normativa de la URA exige que las personas que pretendan mudarse a una propiedad que haya solicitado asistencia en el marco de un programa ReBuild NC reciban un *Aviso de mudanza* en la que se indique que pueden ser desplazadas y que no recibirán los beneficios de reubicación de la URA. Los arrendadores que soliciten participar en un programa ReBuild NC serán informados de su responsabilidad de proporcionar un *Aviso de mudanza* a un nuevo inquilino que quiera instalarse en su propiedad tras la presentación de una solicitud a ReBuild NC, y de informar al programa de cualquier nuevo inquilino.

Los arrendadores deben proporcionar al posible inquilino dicho aviso antes de arrendar y ocupar la propiedad. Todos los *Avisos de mudanza* deben contener la siguiente información: que se ha presentado una solicitud de asistencia a un Programa ReBuild NC, financiado con fondos federales; el posible impacto en la persona si la solicitud es aprobada y aceptada por el propietario (por ejemplo, la persona puede ser desplazada, reubicada temporalmente o sufrir un aumento del alquiler), y el hecho de que no tendría derecho a la asistencia para la reubicación como "persona desplazada" como resultado del proyecto, si decide ocupar la propiedad.

El inquilino debe aceptar ocupar la propiedad según los términos del aviso; cuando esto ocurre, el nuevo inquilino no es elegible para la asistencia para la reubicación como persona desplazada. El inquilino debe acusar recibo de todos los *Avisos de mudanza* por escrito utilizando el *Formulario de reconocimiento de mudanza* (incluyendo la firma y fecha) y debe devolver una copia al Programa para los archivos del inquilino. ReBuild NC proporcionará a los arrendadores un formato estándar de *Aviso de mudanza* que deben emitir a los nuevos inquilinos. ReBuild NC también emitirá un *Aviso de mudanza* al nuevo inquilino cuando tenga conocimiento del mismo, sin embargo, la responsabilidad principal de emitir este aviso antes de la firma del contrato es de los arrendadores. La posibilidad de que el arrendador reciba la asistencia de ReBuild NC peligra si el propietario no proporciona el *Aviso de mudanza* al inquilino antes de que se firme el contrato de arrendamiento, si el inquilino no firma el formulario indicando que lo ha recibido y que está de acuerdo antes de que se firme el contrato de arrendamiento, y/o si no se proporciona en absoluto. Además, estos incumplimientos pueden dar lugar a que el arrendador tenga que proporcionar asistencia financiera para la reubicación del inquilino por considerarse una "persona desplazada" en virtud de la URA.

2.8 SERVICIOS DE ASESORAMIENTO DE LA ASISTENCIA DE REUBICACIÓN - PROPIEDADES RESIDENCIALES

De acuerdo con todos los requisitos, ReBuild NC proporcionará servicios de asesoramiento sobre la reubicación a los inquilinos desplazados. Además de proporcionar los avisos requeridos, un especialista en la URA se pondrá en contacto con los hogares desplazados afectados para programar una entrevista, obtener la documentación de apoyo del inquilino (véase la sección 2.8) y asegurarse de que los inquilinos comprenden sus derechos y responsabilidades. Si es posible, estas reuniones pueden programarse para que se realicen en persona. Mientras estén en vigor las restricciones del COVID-19, las reuniones en persona seguirán las directrices estatales o federales, las que sean más estrictas. Durante esta entrevista, el Programa informará al hogar desplazado de los servicios de asesoramiento, como por ejemplo:

- Determinar las necesidades y preferencias de las personas desplazadas;

- Una explicación de la asistencia para la reubicación disponible (como los gastos de mudanza y la vivienda de reemplazo), los requisitos de elegibilidad y el proceso para obtenerla;
- Una explicación del derecho del inquilino a apelar si no está satisfecho con las decisiones de ReBuild NC, incluyendo los procedimientos de apelación por escrito;
- Una oferta de transporte para ir a inspeccionar la vivienda a la que se les remite;
- Información sobre otros tipos de asistencia (por ejemplo, servicios sociales o referencias financieras, inspección de la vivienda, etc.);
- Información sobre listados actuales y en curso de viviendas comparables disponibles para desplazamientos residenciales; Explicar que no se puede exigir al inquilino que se traslade a menos que se ponga a su disposición al menos una vivienda de reemplazo comparable (para más información, véase la sección 2.10 sobre Vivienda de reemplazo comparable);
- Informar a la persona desplazada por escrito, tan pronto como sea posible, de la unidad de vivienda comparable, el alquiler utilizado para el límite superior y la base de la determinación para que la persona sepa el máximo al que puede calificar;
- Inspección de la vivienda para determinar si cumple con el requisito de ser digna, segura y sanitaria (véase la sección 2.11 sobre inspecciones);
- Proporcionar asesoramiento y otro tipo de asistencia para minimizar las dificultades de adaptación a la nueva vivienda; y
- Otras ayudas necesarias y adecuadas.

2.9 DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA EL INQUILINO

Después de que el inquilino haya recibido un GIN, el especialista en la URA programará una entrevista con cada inquilino desplazado. El especialista en la URA solicitará al inquilino la siguiente documentación e información, que será necesaria para calcular sus beneficios de reubicación y completar los formularios de solicitud requeridos.

- Identificación del inquilino (carnet de conducir actual, pasaporte u otra identificación gubernamental con fotografía)
- Comprobante de ingresos
- Comprobante de presencia legal (certificado de nacimiento, tarjeta de seguridad social, otros documentos)
- Copia del contrato de arrendamiento ejecutado (u otra documentación aceptable del programa)
- Facturas de servicios públicos
- Comprobante de residencia principal
- Documentación de todas las ayudas recibidas anteriormente para los gastos de reubicación y mudanza
- Si el inquilino se ha mudado sin presentar el aviso debido, después de que el propietario haya solicitado el programa, además de los documentos anteriores, se debe proporcionar al especialista en la URA lo siguiente:
 - Documentación de los gastos reales de traslado de la vivienda/unidad asistida o la cantidad de habitaciones con muebles trasladados, si los hay, en el momento del desplazamiento y/o declaración jurada del arrendador sobre la cantidad de habitaciones ocupadas en el momento de la tormenta.
 - Copia del contrato de alquiler o de compraventa actual, si se trata de un desplazamiento permanente, para su vivienda posterior a la reubicación.
 - Copia de las facturas actuales de servicios públicos (12 meses en promedio) para su vivienda posterior a la reubicación.

2.10 VIVIENDA DE REEMPLAZO COMPARABLE

Para las reubicaciones permanentes, ReBuild NC identificará hasta tres viviendas de reemplazo comparables para una persona desplazada; sin embargo, no se exigirá a ninguna persona desplazada que se traslade a menos que se ponga a su disposición al menos una vivienda de reemplazo comparable. Se considerará que se pone a disposición del inquilino una vivienda de reemplazo comparable cuando el Programa ReBuild NC:

- Informa al inquilino de la ubicación de la unidad;
- Proporciona el tiempo suficiente para que el inquilino celebre un contrato de compra o de alquiler de la propiedad;
- Y, con sujeción a unas garantías razonables, se asegura que el inquilino reciba la asistencia y los pagos de reubicación con el tiempo suficiente para completar la compra o el alquiler de la propiedad [49 CFR 24.204(a)].
- Si no se dispone de al menos una vivienda comparable, la persona desplazada podrá recibir una vivienda de último recurso (véase la sección 2.19).

De acuerdo con la normativa, ReBuild NC:

- Siempre que sea posible, proporcionará a las personas pertenecientes a minorías oportunidades razonables de reubicarse en viviendas de reemplazo dignas, seguras y sanitarias, no situadas en un área de concentración de minorías, que estén dentro de sus posibilidades económicas. Sin embargo, ReBuild NC no está obligada a proporcionar al inquilino un pago mayor que el necesario para permitirle trasladarse a una vivienda de reemplazo comparable.
- Informar a cualquier persona desplazada que pueda tener derecho a una ayuda gubernamental para la vivienda de reemplazo comparable de cualquier requisito de dicho programa gubernamental de asistencia para la vivienda que limite el tamaño de la unidad de reemplazo, así como de la naturaleza a largo plazo de dicha subvención para el alquiler, y de la duración limitada (42 meses) del pago de la asistencia para el alquiler de la reubicación.

Al identificar una vivienda de reemplazo comparable, ReBuild NC se asegurará de que la vivienda:

- Sea digna, segura y sanitaria;
- Sea funcionalmente equivalente a la vivienda de desplazamiento, lo que significa que la vivienda de reemplazo comparable proporcionará la misma función y utilidad;
 - Hay que tener en cuenta que una vivienda de reemplazo comparable puede no tener todas las características de la unidad de la que el inquilino fue desplazado. Sin embargo, la vivienda de reemplazo comparable tendrá las características principales de la unidad de la que fue desplazado.
- Tenga el tamaño adecuado para los ocupantes (ver normas de ocupación);
- Se encuentre en una zona que está fuera del cauce de alivio o de la llanura aluvial de 100 años;
- Se encuentre en una ubicación comparable con respecto a los servicios públicos y las instalaciones comerciales y públicas, y razonablemente accesible para el empleo de la persona;
- Se encuentre en un terreno de tamaño típico para un desarrollo residencial con las mejoras normales del terreno, incluyendo el paisajismo habitual;
- Esté actualmente disponible para la persona desplazada en el mercado privado; y
- Se encuentre en dentro de las posibilidades económicas de la persona desplazada, lo que significa que:
 - Si, después de recibir la ayuda para el alquiler, el alquiler mensual de la persona y los costos medios mensuales estimados de los servicios públicos de la vivienda de reemplazo comparable no superan el alquiler mensual base de la vivienda de la que el inquilino es desplazado (véase la sección 2.15)

- En el caso de una persona desplazada que no sea elegible para recibir el pago de una vivienda de reemplazo comparable debido a que no ha cumplido los requisitos de duración de la ocupación, se considera que la vivienda de alquiler de reemplazo comparable está dentro de las posibilidades económicas de la persona cuando ReBuild NC paga la parte de los costos mensuales de la vivienda de reemplazo que supera el alquiler mensual base de la persona para la vivienda de la que es desplazada. Esta asistencia para el alquiler se pagará de acuerdo con la vivienda de reemplazo de último recurso (véase la sección 2.19).
- Para una persona que recibe asistencia gubernamental para la vivienda antes del desplazamiento, una vivienda que pueda reflejar una asistencia gubernamental similar. En estos casos se aplicarán los requisitos del programa gubernamental de asistencia para la vivienda relativos al tamaño de la vivienda de reemplazo. Si un inquilino tenía un vale del Programa de Asistencia de Rentas (HCV) para su unidad desplazada, el programa se asegurará de que su unidad de reemplazo acepte los vales del HCV.
 - De acuerdo con la normativa, ReBuild NC solo considerará una unidad de vivienda pública como vivienda de reemplazo comparable para una persona desplazada de una unidad de vivienda pública; una vivienda de propiedad privada con un subsidio de vivienda basado en un proyecto (es decir, un subsidio vinculado a la unidad) como una vivienda de reemplazo comparable solo para una persona desplazada de una unidad con un subsidio similar o una unidad de vivienda pública; una vivienda de propiedad privada asequible gracias a un subsidio de vivienda basado en el inquilino (es decir, subsidio no vinculado al edificio), como un vale del Programa de Asistencia de Rentas (HCV) (antes vale de la Sección 8), como vivienda de reemplazo comparable si la persona recibía un subsidio similar antes del desplazamiento o fue desplazada de una unidad con un subsidio basado en un proyecto o una vivienda pública.
 - Los vales del Programa de Asistencia de Rentas de la Sección 8 no se ofrecerán como una unidad comparable o como un sustituto de los pagos de vivienda de reemplazo en efectivo en cualquier caso en el que ReBuild NC no pueda proporcionar referencias a unidades de vivienda dignas, seguras y sanitarias.

Para determinar si una vivienda de reemplazo comparable es funcionalmente equivalente a la vivienda de la que la persona es desplazada, ReBuild NC puede considerar compensaciones razonables para características específicas cuando la unidad de reemplazo es igual o mejor que la vivienda de la que la persona es desplazada.

Sobre la base de las necesidades de reubicación permanente del inquilino, el especialista en la URA debe identificar de forma proactiva las unidades de alquiler que están disponibles en el vecindario del inquilino o en la comunidad local, si es posible, para minimizar la interrupción de las actividades diarias del hogar. Las unidades comparables deben evaluarse mediante el formulario "Selección de la vivienda de reemplazo más representativa" (véase el formulario HUD-40061), que compara la unidad anterior al traslado con otras unidades comparables. El Programa proporcionará al menos una (1) unidad comparable y no más de tres (3) a la familia para establecer el umbral de Pago de la asistencia para el alquiler (RAP, por sus siglas en inglés) del inquilino.

2.11 INSPECCIÓN DE LA VIVIENDA DE REEMPLAZO COMPARABLE

Antes de realizar el pago de una vivienda de reemplazo o de liberar un pago del depósito en garantía (escrow), ReBuild NC realizará una minuciosa inspección interna y externa de la vivienda de reemplazo comparable para determinar si es digna, segura y sanitaria. Las viviendas de reemplazo comparables deberán contener las características de accesibilidad necesarias para las personas desplazadas con discapacidades.

1. Si la persona desplazada se traslada a otro estado, ReBuild NC puede organizar que los funcionarios de ese estado realicen la inspección.
2. Siempre que sea posible, se inspeccionará la vivienda de reemplazo comparable antes de ponerla a disposición del público para garantizar que cumple las normas aplicables para que sea digna, segura y sanitaria. Si no se realiza una inspección, ReBuild NC notificará a la persona que va a ser desplazada que no se podrá realizar el pago de una vivienda de reemplazo a menos que la vivienda de reemplazo comparable sea inspeccionada posteriormente y se determine que es digna, segura y sanitaria.
3. Si ReBuild NC determina que el pago de una vivienda de reemplazo puede tener que ser denegado porque la vivienda de reemplazo comparable seleccionada por una persona desplazada no es digna, segura y sanitaria (por ejemplo, no cumple el código local), notificará a la persona desplazada de la denegación y el motivo de la misma, determinará si la propiedad puede hacerse digna, segura y sanitaria, y/o ayudará a la persona a encontrar otra vivienda de reemplazo comparable.

2.12 ELEGIBILIDAD PARA EL PAGO DE UNA VIVIENDA DE REEMPLAZO (QUE SERÁ OCUPADA DURANTE 90 DÍAS O MÁS)

ReBuild NC determinará la elegibilidad de la persona para el pago de una vivienda de reemplazo. Si es elegible, la persona desplazada de forma permanente tiene derecho al pago de la asistencia para el alquiler, que se calcula de acuerdo con la sección 2.15, o asistencia para el anticipo, en la sección 2.18, que se calcula de acuerdo con dicha sección de este manual. Para ser elegible para cualquiera de los dos pagos, la persona desplazada debe:

- Haber ocupado real y legalmente la vivienda de la que será desplazada durante al menos 90 días inmediatamente anteriores al inicio de las negociaciones; y
- Alquilar, o comprar, y ocupar una vivienda de reemplazo digna, segura y sanitaria comparable en el plazo de 1 año desde el desplazamiento (es decir, desde la fecha en que el inquilino se muda de la vivienda de la que será desplazada), a menos que NCORR prorrogue este plazo por una causa justificada.

2.13 DETERMINACIÓN DEL COSTO DE UNA VIVIENDA DE REEMPLAZO COMPARABLE

Las personas desplazadas de forma permanente pueden recibir un pago para la vivienda de reemplazo. Se proporcionará al hogar al menos una (1) y no más de (3) tres viviendas de reemplazo comparables para establecer el umbral de pago de la asistencia para el alquiler (RAP). El límite máximo de la ayuda para la vivienda de reemplazo se basará en el costo de una vivienda de reemplazo comparable de acuerdo con los siguientes requisitos:

1. De ser posible, se examinarán al menos tres viviendas de reemplazo comparables y el pago se calculará sobre la base de la vivienda más representativa e igual o mejor que la vivienda de la que la persona es desplazada.
2. A efectos de establecer el límite del pago, se seleccionarán, en la medida de lo posible, viviendas de reemplazo comparables en el vecindario en el que se encuentra la vivienda de la que la persona es desplazada o en vecindarios similares cercanos en los que el costo de la vivienda sea generalmente igual o superior. Una vivienda evidentemente sobrevalorada (por ejemplo, una vivienda de lujo, si la

vivienda de la que la persona es desplazada no es de lujo) no se considerará una vivienda de reemplazo comparable.

3. ReBuild NC puede limitar el monto del pago para la vivienda de reemplazo al monto necesario para acceder a una vivienda de reemplazo comparable solo si notifica oportunamente por escrito (referencia) dicha vivienda de reemplazo comparable.
4. Si dos o más ocupantes de la vivienda de la que deben desplazarse se mudan a viviendas de reemplazo diferentes, cada ocupante tiene derecho a una parte prorrateada razonable, según lo determine ReBuild NC, de los pagos de reubicación que se habrían realizado si los ocupantes se mudaran juntos a una vivienda de reemplazo comparable. Sin embargo, si se determina que dos o más ocupantes mantuvieron hogares separados dentro de la misma vivienda, dichos ocupantes tienen derechos separados a la asistencia de reubicación.
5. ReBuild NC completará el formulario HUD-40061, *Selección de la vivienda de reemplazo más representativa para calcular el pago para la vivienda de reemplazo*.

ReBuild NC utilizará la disposición de vivienda de último recurso cuando un inquilino no pueda ser alojado adecuadamente dentro de los límites monetarios (véase la sección 2.19 sobre la vivienda de último recurso). Esta situación puede darse en áreas de viviendas de alto costo o con inquilinos de muy bajos ingresos que no viven en viviendas subvencionadas en el momento del desplazamiento.

2.14 PAGOS DE LA VIVIENDA DE REEMPLAZO PARA OCUPANTES POR 90 DÍAS

Se concederá un pago de asistencia para el alquiler a un inquilino que reúna los requisitos necesarios cuando se produzca un aumento del costo de la vivienda de reemplazo. El monto del pago se calculará como 42 veces el monto que se obtenga de restar el alquiler mensual base de la vivienda de la que la persona es desplazada al monto que resulte menor de:

1. El alquiler mensual y el costo medio mensual estimado de los servicios públicos de una vivienda de reemplazo comparable; o
2. El alquiler mensual y el costo medio mensual estimado de los servicios públicos de la vivienda de reemplazo digna, segura y sanitaria realmente ocupada por la persona desplazada.

El monto máximo del pago de la asistencia para el alquiler para un inquilino es de \$7,200, sin embargo, el inquilino recibirá el monto que sea menor calculado para el pago de la asistencia para el alquiler o el monto máximo, a menos que se requiera una Vivienda de último recurso.

ReBuild NC no ofrecerá ni sugerirá que una persona desplazada que no haya recibido asistencia gubernamental para la vivienda antes del desplazamiento, acepte una vivienda proporcionada por el gobierno en lugar de dinero en efectivo.

2.15 ALQUILER MENSUAL BASE DE LA VIVIENDA DE LA QUE LA PERSONA ES DESPLAZADA

El alquiler mensual base de la vivienda de la que la persona es desplazada es el menor de los siguientes:

1. El costo medio mensual del alquiler y los servicios públicos en la vivienda de la que la persona es desplazada durante un año o el periodo de pago del alquiler si es inferior a un año, lo que sea menor, antes del desplazamiento. En el caso de un inquilino que haya pagado poco o ningún alquiler por la vivienda de la que es desplazado, se utilizará el alquiler justo de mercado, a menos que su uso suponga una dificultad debido a los ingresos de la persona o a otras circunstancias;

2. El treinta (30) por ciento de los ingresos brutos mensuales medios del hogar de la persona desplazada, si el monto está clasificado como "ingresos bajos" por los Programas de la Sección 8 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, lo que significa que los ingresos del hogar son del 80 % del AMI o menos. NOTA: El alquiler mensual base se establecerá únicamente en función de los criterios establecidos en este punto para los hogares con ingresos que superen los límites de "bajos ingresos" del 80 % del AMI, tal y como establecen los Programas de la Sección 8 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, para las personas que se nieguen a presentar pruebas adecuadas de ingresos y para las personas que sean dependientes. Se puede suponer que un estudiante a tiempo completo o residente de una institución es un dependiente, a menos que la persona demuestre lo contrario, o;
3. El total de los montos designados para el alojamiento y los servicios públicos si la persona desplazada recibe una ayuda asistencial de un programa que designa los montos para el alojamiento y los servicios públicos.

2.16 PAGO PARA LA VIVIENDA DE REEMPLAZO PARA PARA PERSONAS QUE NO SON OCUPANTES POR 90 DÍAS

Las personas que no cumplen con los requisitos de ocupación por 90 días tienen derecho a un pago para la vivienda de reemplazo cuando esa persona no puede trasladarse a una vivienda de reemplazo comparable dentro de sus posibilidades económicas. La sección de Vivienda de último recurso de la URA autoriza el uso de los fondos del proyecto para este fin (véase la sección 2.19 para más información). La ayuda proporcionada tendrá una duración de 42 meses.

2.17 DETERMINACIÓN DE LOS COSTOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

Vivienda de la que el inquilino es desplazado: A efectos de calcular la asistencia para el alquiler, ReBuild NC examinará los costos medios mensuales de los servicios públicos en la vivienda de la que el inquilino queda desplazado. La determinación se basará en un año o en el periodo de pago del alquiler, el que sea menor, antes del desplazamiento.

Vivienda de reemplazo: ReBuild NC estimará los costos medios mensuales de los servicios públicos en la vivienda de reemplazo comparable y deberá basarse en los datos reales de los servicios públicos de 12 meses para esa unidad en la medida de lo posible, o en algún periodo de tiempo más corto, si es necesario. Los sub-beneficiarios de NCORR pueden establecer sus propios procedimientos para determinar el costo estimado de los servicios públicos si los procedimientos se utilizan de manera uniforme y reflejan los costos razonables actuales.

2.18 PAGO DE LA ASISTENCIA PARA EL ANTICIPO

En lugar del pago de la asistencia para el alquiler, una persona desplazada que reúna los requisitos puede recibir asistencia para el anticipo de la compra de una vivienda. La política de ReBuild NC es proporcionar el monto máximo de asistencia para el anticipo de \$7,200. El monto total del pago para la vivienda de reemplazo para la asistencia para el anticipo debe aplicarse al precio de compra de la vivienda de reemplazo comparable y a los gastos accesorios relacionados.

2.19 VIVIENDAS DE ÚLTIMO RECURSO

Cuando no se pueda identificar una vivienda de reemplazo comparable en el momento oportuno, o si el área se considera de alto costo y no se puede encontrar una vivienda adecuada dentro de los límites monetarios, ReBuild NC seguirá los requisitos reglamentarios para proporcionar una vivienda de último recurso como se describe a continuación. Las decisiones finales sobre la vivienda de último recurso serán determinadas por el Jefe de Recuperación de NCORR, o la persona que éste designe.

2.20 DETERMINACIÓN DE PROPORCIONAR UNA VIVIENDA DE REEMPLAZO DE ÚLTIMO RECURSO

Siempre que un programa o proyecto no pueda seguir adelante en el momento oportuno porque no se disponga de viviendas de reemplazo comparables dentro de los límites monetarios para los inquilinos, tal y como se especifica en la sección 2.15, ReBuild NC proporcionará ayudas adicionales o alternativas. ReBuild NC justificará su decisión de proporcionar dicha ayuda basándose en lo siguiente:

- En cada caso, por causa justificada, lo que significa que se ha tenido en cuenta adecuadamente:
 - La disponibilidad de viviendas de reemplazo comparables en el área del programa o del proyecto;
 - Los recursos disponibles para proporcionar viviendas de reemplazo comparables; y
 - Las circunstancias individuales de la persona desplazada, o
- Por una determinación de que:
 - Hay pocas viviendas de reemplazo comparables, si es que hay alguna, a disposición de las personas desplazadas en todo el área del programa o del proyecto y, por lo tanto, la asistencia de Vivienda de último recurso es necesaria para el área en su conjunto;
 - Un programa o proyecto no puede avanzar hasta su finalización de manera oportuna sin la asistencia de Vivienda de último recurso; y
 - El método seleccionado para proporcionar la asistencia de Vivienda de último recurso es rentable, teniendo en cuenta todos los elementos que contribuyen a los costos totales del programa o proyecto.

ReBuild NC se asegurará de que, al aplicar los requisitos de Vivienda de último recurso, los costos sean razonables y se determinen caso por caso.

- ReBuild NC utilizará uno de los siguientes métodos para proporcionar Viviendas de último recurso de reemplazo, dependiendo de cuál sea el método más rentable, viable y/o conveniente:
 - Un pago para la vivienda de reemplazo que supere los límites establecidos en la sección 2.13. Un pago para la vivienda de reemplazo en virtud de esta sección se proporcionará en cuotas (sin embargo, se puede realizar un pago único para un anticipo para la compra de una vivienda).
 - Rehabilitación y/o adiciones a una vivienda de reemplazo existente.
 - La construcción de una nueva vivienda de reemplazo.
 - La concesión de un préstamo directo, que requiere una amortización regular o un reembolso diferido. El préstamo puede ser no garantizado o garantizado por el bien inmueble. El préstamo puede devengar intereses o estar exento de ellos.
 - La reubicación y, en su caso, la rehabilitación de una vivienda.
 - La compra de un terreno y/o una vivienda de reemplazo por parte de la Agencia desplazadora y su posterior venta o alquiler a una persona desplazada o su intercambio con ella.
 - La eliminación de barreras para las personas con discapacidades.

- En circunstancias especiales, en consonancia con la definición de una vivienda de reemplazo comparable, los métodos modificados para proporcionar una vivienda de reemplazo de último recurso permiten considerar una vivienda de reemplazo basada en el espacio y las características físicas diferentes de las de la vivienda de la que se desplazó al inquilino, incluida una vivienda de reemplazo mejorada, pero más pequeña, que sea digna, segura y sanitaria y adecuada para alojar a las personas o familias desplazadas de una vivienda marginal o deficiente con probable obsolescencia funcional. ReBuild NC no exigirá a una persona desplazada que se traslade a una vivienda que no sea funcionalmente equivalente (véase la sección 2.10).
- ReBuild NC proporcionará asistencia a una persona desplazada que no sea elegible para recibir un pago para la vivienda de reemplazo debido a que no cumple con el requisito de ocupación de 90 días cuando no esté disponible una vivienda de alquiler de reemplazo comparable a precios de alquiler dentro de las posibilidades económicas de la persona desplazada. Esta ayuda será por un periodo de 42 meses.

2.21 GASTOS DE MUDANZA

Todo inquilino residencial desplazado que reúna los requisitos para ser considerado como persona desplazada, tiene derecho al pago de los gastos de la mudanza y otros gastos relacionados que se determinen como razonables y necesarios. La persona desplazada puede optar por un pago para los gastos reales razonables de la mudanza y otros relacionados, o por un pago fijo por los gastos de la mudanza.

Si el inquilino selecciona un pago fijo por los gastos de la mudanza, el pago se basa en la cantidad de habitaciones que deben trasladarse o que han sido trasladadas por el inquilino y la tabla de gastos fijos de mudanza más reciente de la Administración Federal de Carreteras (véase la tabla 4 en la sección 2.21 para ver las tarifas).

Si el inquilino opta por recibir el reembolso de los gastos reales de la mudanza, el especialista en la URA obtendrá tres (3) presupuestos de empresas de mudanzas. El presupuesto más bajo establece el monto máximo que el programa pagará por la mudanza. El monto reembolsado de los gastos reales de la mudanza es 1) el presupuesto más bajo obtenido por el especialista en la URA, o 2) los gastos reales de la mudanza reembolsables; el que sea menor.

Se puede seleccionar la otra opción de costo de mudanza real, que es la opción de mudanza comercial, para aquellos hogares que no pueden realizar físicamente el embalaje, la carga, el traslado y el desembalaje necesarios para mudarse de su vivienda actual y no pueden realizar físicamente su propia mudanza. En estos casos, el especialista en la URA obtendrá tres ofertas de empresas de mudanzas comerciales locales y certificadas en la zona en un radio de 50 millas de la vivienda en cuestión. Se seleccionaría la más baja de las tres ofertas. El especialista en la URA será el coordinador de todos los aspectos del proceso de mudanza comercial, incluida la programación de los encargados de la mudanza para realizar una visita con la persona desplazada para evaluar la cantidad de bienes personales, los suministros de embalaje necesarios y cuándo se pueden prestar los servicios de mudanza.

Para que se reembolsen todos los gastos de mudanza y reubicación, el inquilino debe recibir la aprobación previa del Programa, o no podrá recibir el reembolso.

Gastos de mudanza y otros gastos relacionados subvencionables

Los gastos de mudanza reales, razonables y necesarios de una persona desplazada para trasladar los bienes personales de una vivienda pueden determinarse en función del costo de uno de los siguientes métodos, o de

una combinación de ellos: mudanza por cuenta propia basada en los costos reales o fijos de la mudanza, y/o por una empresa de mudanzas profesional (es decir, comercial). Para las mudanzas desde una casa rodante, véase la sección 2.22.

Los gastos reales de mudanza pueden incluir:

- Transporte de las pertenencias del inquilino y su familia (hasta 50 millas);
- Embalaje, mudanza y desembalaje de enseres domésticos;
- Desconectar y volver a conectar los electrodomésticos y otros bienes personales (por ejemplo, electricidad, cable, internet y teléfono);
- Almacenamiento de enseres domésticos (máximo de 12 meses, prórrogas con la aprobación previa de la Agencia por causa justificada);
- Seguro por el valor de reposición de los bienes en relación con la mudanza y el almacenamiento necesario,
- El valor de reposición de los bienes perdidos, robados o dañados en el proceso de mudanza cuando no se dispone razonablemente de un seguro que cubra dichas pérdidas.

Los gastos de mudanza razonables para una persona con discapacidades pueden incluir:

- El costo del traslado del equipo de asistencia que es propiedad personal del inquilino;
- El mobiliario y las pertenencias personales de un ayudante que vive en la casa, y/o otras adaptaciones razonables; y,
- Otros gastos razonables de bolsillo que no estén prohibidos.

Gastos de mudanza y otros gastos relacionados no subvencionables

Una persona desplazada no puede reclamar ni recibir el pago de los siguientes gastos de mudanza y relacionados, ya sea para mudanzas residenciales:

- Gastos de traslado no aprobados previamente por escrito;
- Los intereses de un préstamo para cubrir los gastos de mudanza;
- Lesiones personales;
- Cualquier tarifa legal u otro costo por preparar una reclamación del pago de la asistencia para la reubicación o por representar al reclamante ante ReBuild NC;
- Gastos de búsqueda de una vivienda de reemplazo;
- Costos de almacenamiento de bienes personales en bienes inmuebles que ya son propiedad o están alquilados por la persona desplazada,
- Depósitos de seguridad y de servicios públicos reembolsables.

Pago fijo por gastos de mudanza

Este pago se determinará de acuerdo con el Programa de costos fijos de mudanza residencial aplicable publicado por la Administración Federal de Carreteras (FHWA). El subsidio refleja la cantidad de habitaciones de la vivienda de la que la persona queda desplazada (que puede incluir dependencias), todos los gastos de mudanza y otros gastos relacionados, y tiene en cuenta si la persona desplazada tiene sus propios muebles y debe trasladarlos. Si una habitación contiene una cantidad inusualmente grande de bienes personales (por ejemplo, un sótano abarrotado), la Agencia puede aumentar el pago en consecuencia (por ejemplo, contarlos como dos habitaciones). Consulte el sitio web de la FHWA para conocer la lista de costos:

https://www.fhwa.dot.gov/real_estate/uniform_act/relocation/moving_cost_schedule.cfm.

Tabla 4: Lista de gastos fijos de mudanza de la FHWA

Unidades sin amueblar		Unidades amuebladas	
1 Habitación	\$550.00	1 Habitación	\$350.00
2 Habitaciones	\$750.00	Cada habitación adicional	\$50.00
3 Habitaciones	\$1,050.00	Dormitorio estudiantil o casa de hospedaje	\$50.00
4 Habitaciones	\$1,200.00		
5 Habitaciones	\$1,350.00		
6 Habitaciones	\$1,600.00		
7 Habitaciones	\$1,700.00		
8 Habitaciones	\$1,900.00		
Cada habitación adicional	\$150.00		

2.22 REUBICACIÓN DE LOS INQUILINOS QUE OCUPAN MHU

Los inquilinos residenciales elegibles desplazados involuntariamente, ya sea de forma temporal o permanente, por la participación del propietario de una MHU en un programa ReBuild NC recibirán la asistencia para la reubicación. La designación de la MHU como bien inmueble o mueble es relevante para el propietario solicitante de un programa ReBuild NC, pero es irrelevante a la hora de considerar los servicios de reubicación necesarios para el traslado involuntario de inquilinos de viviendas de alquiler. Las circunstancias relacionadas con el desplazamiento de los inquilinos rigen los servicios de reubicación que recibirán los inquilinos afectados.

Un inquilino-ocupante de una MHU desplazado tiene derecho a recibir el pago de los gastos de mudanza y el reemplazo de la vivienda de la misma manera y con los mismos requisitos que las personas desplazadas de las viviendas convencionales. Los programas de ReBuild NC no provocarán el desplazamiento involuntario de los propietarios de las MHU, pero pueden provocar el desplazamiento involuntario de los inquilinos de las MHU, cuando éstos tengan derecho a servicios de reubicación permanentes o temporales, si cumplen los requisitos de elegibilidad de la sección 2.5. Esto puede ocurrir en las siguientes circunstancias:

- **Programa de Compra Total Estratégica.** Si el propietario de la MHU vende voluntariamente el lugar (es decir, el terreno) que alberga una estructura de MHU, o vende el inmueble de la MHU (es decir, el terreno y la estructura de la MHU fijada) en el marco del Programa de Compra Total Estratégica, cualquier inquilino ocupante deberá ser reubicado de forma permanente.
 - Si el inquilino alquila el terreno y la estructura, o solo la estructura, y cumple los criterios de elegibilidad de la URA, tendrá derecho a los servicios de asesoramiento de la URA descritos en la sección 2.8 (incluida la provisión de una a tres viviendas de reemplazo comparables, etc.) y a la asistencia para la reubicación (cobertura de los gastos reales o fijos de mudanza, gastos de conexión de servicios públicos, pagos de la vivienda de reemplazo, etc.), tal como se describe en la sección 2.22.
 - Para determinar el pago de la vivienda de reemplazo, ReBuild NC también tendrá en cuenta si el inquilino de la casa rodante desplazada opta por comprar una casa rodante de reemplazo y alquilar un terreno de reemplazo, alquilar una casa rodante de reemplazo y comprar un terreno de reemplazo, comprar tanto una casa rodante de reemplazo como un terreno de reemplazo, alquilar tanto una casa rodante de reemplazo como un terreno, o alquilar una unidad/vivienda convencional funcionalmente equivalente. En estos casos, el pago total de la vivienda de reemplazo consistirá en un pago por una vivienda y un pago por un terreno, cada uno de ellos calculado conforme a los requisitos aplicables que figuran en 49 CFR 24.402.

- **Programa de Recuperación para Propietarios y Programa de Recuperación de Viviendas Pequeñas de Alquiler.** Si el propietario de la MHU participa en la rehabilitación, elevación o reemplazo de la MHU que está ocupada por un inquilino, el inquilino ocupante quizás tenga que reubicarse temporalmente.
 - Si el inquilino alquila el terreno y la estructura, o solo la totalidad o parte de la estructura, y cumple los criterios de elegibilidad de la URA, el inquilino tendrá derecho a los servicios y beneficios de asesoramiento para la reubicación temporal, incluyendo la referencia a una vivienda temporal, el reembolso de los gastos de mudanza desde el lugar y para volver al lugar; los gastos de almacenamiento, si corresponde; los pagos de la vivienda de reemplazo, si corresponde; los servicios de conexión de los servicios públicos hacia y desde la vivienda de la que es desplazado, etc. (véase la sección 4.0 sobre Reubicación temporal).
 - Si no es posible regresar al lugar original debido a una actualización del tamaño de la unidad, a cambios en la composición del hogar del inquilino o a otra razón, o si la reubicación temporal supera los doce meses, se ofrecerá al inquilino una asistencia para la reubicación permanente en el marco de la URA (véase la sección 3).

ReBuild NC no desplaza involuntariamente a los propietarios de las MHU y no traslada las estructuras de las MHU, ni adquiere lugares de reemplazo para las MHU, ni proporciona servicios de infraestructura para las MHU en los lugares de las viviendas de reemplazo.

2.23 RECLAMACIONES

Documentación para presentar una reclamación

Toda reclamación de pago de la asistencia para la reubicación debe estar respaldada por la documentación que se requiera razonablemente para justificar los gastos incurridos, tales como facturas, precios certificados, tasaciones u otras pruebas de dichos gastos. Una persona desplazada debe recibir la asistencia razonable necesaria para completar y presentar cualquier reclamación de pago requerida.

Plazo para presentar una reclamación

Las reclamaciones de asistencia para la reubicación deben presentarse a ReBuild NC antes de que transcurran 18 meses desde la fecha en que el inquilino fue desplazado. En cada caso, y por causa justificada, ReBuild NC podrá ampliar cualquier plazo especificado para: (1) La presentación de una reclamación o (2) la ocupación de una vivienda de reemplazo para calificar para un pago para la vivienda de reemplazo. ReBuild NC documentará los motivos por los que se deniega la solicitud de prórroga de dichos plazos y proporcionará la determinación por escrito a la persona que solicita la prórroga, así como la forma de apelar la determinación.

Notificación de denegación de la reclamación

Si ReBuild NC rechaza la totalidad o parte de un pago reclamado o se niega a considerar la reclamación en sus méritos debido a la presentación inoportuna o a otros motivos, notificará inmediatamente al reclamante por escrito su determinación, la base de la misma y los procedimientos para apelar dicha determinación.

Formularios de reclamación de asistencia

Basándose en la documentación aportada por el inquilino, el especialista en la URA debe preparar los siguientes formularios de reclamación de asistencia en nombre del inquilino.

- *"Reclamación de la asistencia para el alquiler o para el anticipo"*
- *"Reclamación residencial de gastos de mudanza y otros gastos relacionados"*

Como complemento a los Formularios de reclamación de asistencia del HUD, el especialista en la URA debe preparar y obtener los siguientes formularios adicionales:

- *"Formulario de solicitud de pago electrónico" para el inquilino, si corresponde*
- *"Formulario de solicitud de pago electrónico" para el arrendador, si corresponde*
- *Formulario de identificación de contribuyente W-9 sustituto de Carolina del Norte (debe ser completado por todas las personas desplazadas y los proveedores)*
- *"Acuerdo de divulgación y cesión de subrogación"*

El formulario 40058 del HUD "Reclamación de la asistencia para el alquiler o para el anticipo" debe ir acompañado de copias del contrato de alquiler anterior a la reubicación y de uno de los siguientes documentos:

- *Contrato de alquiler de la unidad del inquilino posterior a la reubicación, o*
- *Formulario HUD-1 que muestra el precio de compra de la vivienda de reemplazo, o*
- *Contrato de venta de una vivienda de reemplazo. Además, deben adjuntarse impresiones que muestren la media de los servicios públicos mensuales de cada unidad, ya que estos costos son la base para el cálculo del Pago para la vivienda de reemplazo (RHP) del inquilino (es decir, la diferencia entre el alquiler y los servicios públicos de la unidad anterior a la reubicación y la unidad temporal).*

El formulario 40054 del HUD "Reclamación residencial de gastos de mudanza y otros gastos relacionados", se basa en los gastos reales, debe ir acompañado de tres (3) presupuestos de empresas de mudanza, prueba de los gastos reales en los que han incurrido los inquilinos (factura de la empresa de mudanzas) y factura pagada o cheque cancelado.

Además de los formularios de reclamación de asistencia, el inquilino también deberá completar y firmar el *Formulario de solicitud de pago electrónico del controlador de Carolina del Norte* (si lo prefiere) para que NCORR deposite directamente los fondos de reubicación en la cuenta bancaria del inquilino. Los pagos del alquiler se harán directamente al propietario de la vivienda temporal. La persona desplazada y el propietario deben completar y firmar un formulario W-9 sustituto para poder recibir los pagos.

El *Formulario de cesión de pagos* de NCORR debe ser completado y firmado por la persona desplazada. Este formulario autoriza al Programa a realizar pagos directamente a la persona desplazada, a un proveedor externo o a servicios en nombre de la persona desplazada durante el proceso de reubicación.

Todos los documentos de respaldo utilizados para completar los formularios de reclamación del HUD deben presentarse como parte de la solicitud de pago y ser firmados por la persona desplazada. Los documentos de respaldo pueden ser recibos para reembolso al propietario o al inquilino; facturas de pago de los gastos de mudanza, de proveedores externos y del proveedor de servicios de reubicación. Los inquilinos y los propietarios deben completar una Solicitud del W9 para la identificación del contribuyente sustituta emitida por la Oficina del Contralor de Carolina del Norte.

2.24 DESEMBOLSO DE LA ASISTENCIA PARA EL ALQUILER

Forma de desembolsar la asistencia para el alquiler

Los pagos de la asistencia para la reubicación de inquilinos residenciales desplazados por proyectos del HUD están sujetos a la 42 USC Sec. 3537c y deben ser desembolsados en cuotas, salvo que se puedan realizar pagos a tanto alzado para cubrir (1) los gastos de mudanza, (2) un anticipo para la compra de una vivienda de reemplazo, o gastos incidentales relacionados con (1) o (2). Cuando el pago se realice en cuotas, el monto total

del pago aprobado se desembolsará en cuotas regulares, independientemente de que se produzca o no algún cambio posterior en los ingresos o el alquiler de la persona, o en el estado o la ubicación de su vivienda.

Los pagos de la asistencia para el alquiler se harán directamente al inquilino desplazado. La frecuencia de estos pagos se facilitará al inquilino por escrito en el aviso de elegibilidad. Sin embargo, si no se paga mensualmente, de acuerdo con las recomendaciones del HUD, no habrá menos de tres pagos fraccionados, excepto cuando el pago de la asistencia para el alquiler sea de \$500 o menos. Cuando la asistencia para el alquiler sea igual o inferior a \$500, el pago se realizará en dos cuotas con un intervalo no inferior a cuatro meses entre los pagos.

Deducciones de los pagos de reubicación

ReBuild NC deducirá el monto de cualquier pago anticipado de reubicación de la asistencia para la reubicación a los que la persona desplazada tenga derecho. Además, ReBuild NC no retendrá ninguna parte de un pago de reubicación a una persona desplazada para satisfacer una obligación con cualquier otro acreedor.

Pago rápido

ReBuild NC revisará las reclamaciones de manera expeditiva. El reclamante será notificado sin demora sobre cualquier documentación adicional que se requiera para respaldar la reclamación. El pago de una reclamación se efectuará tan pronto como sea posible tras la recepción de la documentación suficiente para respaldar la reclamación.

Pagos anticipados

Si una persona demuestra la necesidad de un pago anticipado de reubicación para evitar o reducir una dificultad, ReBuild NC emitirá el pago, sujeto a las salvaguardias que sean apropiadas para garantizar que se cumpla el objetivo del pago.

Conversión del pago en anticipo

Una persona desplazada que alquila inicialmente una vivienda de reemplazo y recibe el pago de la asistencia para el alquiler (véanse las secciones 2.13.-2.15) puede comprar posteriormente una vivienda de reemplazo. El pago restante de la asistencia para el alquiler puede convertirse en un anticipo si se cumplen los criterios de elegibilidad para dicho pago, incluyendo la compra y la ocupación dentro del periodo prescrito de 1 año (véase la sección 2.5). El monto de la asistencia para la compra será el calculado en la sección 2.15, menos la parte de la asistencia para el alquiler que ya haya sido desembolsada. La totalidad del pago de la asistencia para la compra debe aplicarse, en el momento del cierre, a la compra de una vivienda de reemplazo digna, segura y sanitaria. (NOTA: En el caso de que la persona desplazada adquiera una vivienda de reemplazo digna, segura y sanitaria antes de convertir su asistencia para el alquiler en asistencia para la compra, el monto total deberá utilizarse para reducir el saldo pendiente de la hipoteca).

Pago tras el fallecimiento

El pago para la vivienda de reemplazo es personal de la persona desplazada y, a su muerte, la parte no desembolsada de dicho pago no se pagará a los herederos o cesionarios, salvo en estos casos:

1. Se abonará el monto imputable al periodo de ocupación efectiva de la vivienda de reemplazo por parte del desplazado.
2. Los pagos restantes se abonarán a los restantes miembros de la familia desplazada en caso de fallecimiento de un miembro de una familia desplazada.

3. Cualquier parte del pago para la vivienda de reemplazo necesaria para satisfacer la obligación legal de un patrimonio en relación con la selección de una vivienda de reemplazo por parte de una persona fallecida o en su nombre se abonará al patrimonio

Reconocimiento del inquilino de los pagos de reubicación

Una vez presentada la solicitud de pago final, el especialista en la URA debe preparar un *Formulario de reconocimiento de asistencia para la reubicación* que enumere todos los pagos de gastos de reubicación y el total de los mismos. El formulario firmado debe cargarse en Salesforce.

2.25 SISTEMA DE REGISTROS

Los especialistas de la URA harán un seguimiento y registrarán todos los expedientes de los inquilinos, los pagos de reubicación, los avisos, la documentación de respaldo y las acciones en el sistema de registro, Salesforce.

2.26 APELACIONES DEL INQUILINO

Esta sección se refiere a los derechos de los inquilinos a apelar. Los derechos de apelación de los solicitantes de ReBuild NC están contemplados en el respectivo manual del programa para el que el solicitante presentó su solicitud.

Todos los inquilinos tendrán la oportunidad de presentar una apelación de acuerdo con los reglamentos de la URA de 49 CFR 24.10 y la Política de apelaciones de ReBuild NC. En el caso de los inquilinos con posibles barreras de comunicación, incluido el dominio limitado del inglés, o que requieran de otro modo una adaptación razonable para preparar una apelación, el programa ReBuild NC proporcionará dicha asistencia directamente o a través de un tercero apropiado sin costo alguno para el inquilino.

Proceso de apelaciones de reubicación en el marco de la URA

Los inquilinos pueden presentar una apelación por escrito relacionada con cualquier determinación tomada por un programa ReBuild NC que afecte su elegibilidad o la asistencia que puedan recibir. La aceptación por parte del inquilino del monto que le ofrece el programa no limita su derecho a apelar la determinación del programa en cuanto al monto de la asistencia para la reubicación. Sin embargo, NCORR no tiene la autoridad para conceder una apelación de requisitos de la Subvención en bloque para el desarrollo comunitario - Programa de Recuperación de desastres (CDBG-DR) o CDBG - Mitigación (MIT) especificados por el HUD o la ley; por lo tanto, cualquier solicitud de apelación que implique estos requisitos obligatorios no será considerada.

El proceso de apelaciones es un sistema progresivo de revisión. Una vez que una apelación está lista para su revisión y se recibe toda la documentación de la misma, las apelaciones se revisarán en el orden en que se reciban. El Comité de Apelaciones de Nivel I revisa las apelaciones de Nivel I. Si una persona no está satisfecha con la decisión, puede presentar una apelación de Nivel II.

Se informa a las personas de los procedimientos de apelación

Los especialistas de la URA se encargan de informar a los inquilinos sobre el proceso de apelaciones. Se proporcionará una copia de los procedimientos de apelación a los inquilinos cuando reciban la determinación de la elegibilidad y cuando se reciba la asistencia, o en un momento anterior del proceso si es posible. Al recibirla, se pedirá a los inquilinos que certifiquen que han recibido los procedimientos de apelación que describen el proceso de presentación de una apelación.

Solicitudes de apelación

Los inquilinos que presenten una apelación en virtud de la URA tienen 60 días para apelar a partir de la fecha en que recibieron una notificación o determinación por escrito de un programa ReBuild NC de la elegibilidad de la URA o de los servicios de reubicación, los beneficios, los servicios, el rendimiento del programa, los montos o los pagos, o la determinación de la reclamación de la persona. Todas las solicitudes de apelación deben ser presentadas al Programa ReBuild NC por escrito (pero pueden ser en cualquier formato).

Acuse de recibo de las solicitudes de apelación

El Programa ReBuild NC acusará recibo de la solicitud de apelación del Solicitante por escrito en un plazo de quince (15) días hábiles a partir de su recepción.

Preparación de la apelación para la revisión del Comité de Apelaciones

Para que se considere una apelación, la documentación necesaria debe estar disponible para su revisión. Si se necesita documentación adicional, el Programa ReBuild NC se pondrá en contacto con el inquilino. La documentación necesaria debe ser presentada al Programa ReBuild NC para que pueda hacerse una revisión completa.

Plazo para las determinaciones de la apelación

La determinación sobre la apelación se tomará en un plazo de treinta (30) días calendario a partir de la fecha en que la apelación esté lista para su revisión. La determinación se documentará y se enviará a la persona que solicita la apelación por escrito. Si se necesita más tiempo para tomar una determinación sobre la apelación, el Programa notificará por escrito al inquilino del plazo actualizado.

Respuesta del solicitante a la determinación de la apelación

Se pedirá al inquilino que revise la determinación de la apelación y proporcione una de las siguientes respuestas por escrito en un plazo de treinta (30) días calendario a partir de la fecha de la carta de determinación de la apelación: una aceptación de la decisión, una apelación de la decisión, una solicitud de más información/consulta, o el retiro del programa. Si el Inquilino no responde a la carta de determinación en un plazo de treinta (30) días calendario, la determinación de la apelación se considerará definitiva. La carta de determinación de la apelación que se envíe al inquilino también contendrá el proceso para pasar al siguiente nivel en el proceso de apelación si el inquilino elige continuar con una apelación de Nivel II.

Seguimiento de apelaciones

El Programa ReBuild NC hará un seguimiento de las apelaciones en el sistema de registros de NCORR. El personal del programa supervisará las decisiones de la apelación, el impacto de las determinaciones de la apelación en las políticas del programa y los plazos del proceso de apelación para asegurarse de que el Programa ReBuild NC cumpla con los plazos programados.

Proceso de apelaciones

El Comité de Apelaciones de Nivel I considerará las apelaciones iniciales. Un representante del Programa ReBuild NC proporcionará al Comité de Apelaciones de Nivel I toda la documentación relevante a la apelación para su consideración antes de cualquier reunión para considerar la apelación. El inquilino que solicite una apelación tiene derecho a ser representado por un abogado u otro representante en relación con su apelación, pero únicamente a expensas del desplazado. El inquilino podrá revisar y copiar los materiales que sean

relevantes para la apelación durante el horario normal de trabajo con una cita previa, excepto aquellos que puedan ser considerados confidenciales.

Una vez que se haya tomado una determinación, el representante del Programa ReBuild NC documentará la decisión del Comité de Apelaciones de Nivel I, ingresará la información en el sistema de registros y proporcionará una determinación de la apelación por escrito al inquilino, incluyendo una explicación sobre en qué se basó la decisión. Luego, el personal del programa tomará las medidas adecuadas para implementar la decisión, si es necesario. Las determinaciones de la apelación deberán ser consistentes con las políticas y procedimientos que figuran en los planes de acción de ReBuild NC aprobados por el HUD, las regulaciones federales y los manuales de políticas del Programa ReBuild NC.

Si un inquilino no está satisfecho con la determinación de la apelación de Nivel I tomada por el Comité de Apelaciones de Nivel I, puede solicitar una apelación de Nivel II. La apelación de Nivel II es revisada por el Comité de Apelaciones de Nivel II gestionado por NCORR, ya que NCORR era independiente de la(s) acción(es) que dio lugar a la apelación. El Comité de Apelaciones de Nivel II está formado por varios dirigentes de NCORR designados por el jefe de la agencia. El inquilino que solicite una apelación tiene derecho a ser representado por un abogado u otro representante en relación con su apelación, pero únicamente a expensas del desplazado. El inquilino podrá revisar y copiar los materiales que sean relevantes para la apelación durante el horario normal de trabajo con una cita previa, excepto aquellos que puedan ser considerados confidenciales. Se tomará una decisión tras considerar toda la información pertinente sobre la situación proporcionada por el inquilino. La determinación se hará en un plazo de treinta días a partir de la preparación de la apelación. La decisión de la apelación se notificará al inquilino por escrito, incluyendo una explicación sobre en qué se basó la decisión. Si la solicitud de apelación es denegada en parte o en su totalidad, se informará al inquilino por escrito de que puede solicitar una revisión judicial de la determinación de ReBuild NC.

Solicitudes de prórroga para apelar

Con respecto a las solicitudes de apelación relativas a la elegibilidad o beneficios de reubicación, también se podrá solicitar una prórroga de treinta días calendario mediante la presentación de una solicitud de prórroga por escrito dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la recepción de la carta de determinación. La prórroga solicitada no podrá exceder los treinta (30) días calendario.

Todas las solicitudes de prórroga deben hacerse por escrito e incluir el motivo de la prórroga. Se aplican las siguientes limitaciones a las prórrogas de las apelaciones:

Para las apelaciones relacionadas con la elegibilidad o los beneficios de reubicación, el Programa ReBuild NC aprobará no más de dos prórrogas, por un total de ciento veinte (120) días calendario (que incluye los sesenta (60) días iniciales para presentar una apelación a partir de la recepción de una determinación y treinta (30) días por cada solicitud de prórroga aprobada).

Retiro voluntario de la apelación

Un inquilino desplazado puede decidir retirar voluntariamente su solicitud de apelación en cualquier momento antes de que se tome una determinación definitiva sobre la apelación. El inquilino desplazado deberá presentar su solicitud de retiro por escrito.

Todas las apelaciones escritas y el retiro de las mismas pueden entregarse en un Centro de ReBuild NC o enviarse por correo a:

ReBuild NC URA Appeals Team
North Carolina Office of Recovery and Resiliency (NCORR)
PO Box 110465
Durham, North Carolina 27709

2.27 PREVENCIÓN DEL FRAUDE, EL DESPILFARRO Y LA MALA GESTIÓN

ReBuild NC seguirá su Política de fraude, despilfarro y abuso (FWA) en la administración de los beneficios de reubicación descritos en este manual. El Programa tomará las medidas apropiadas para llevar a cabo los esfuerzos de adquisición, rehabilitación y reubicación de manera que se minimice el fraude, el despilfarro y la mala gestión. El fraude generalmente implica el engaño mediante la tergiversación u omisión de hechos materiales con el fin de obtener un beneficio ilegítimo. Los programas ReBuild NC se supervisan para verificar el cumplimiento de la Política de FWA, y se rigen por los principios, la supervisión y las políticas y procedimientos de control interno previstos en la Política de ReBuild NC. La política de FWA para prevenir o identificar el fraude, el despilfarro y el abuso se aplica a través de controles y tareas programáticas, que incluyen, entre otras, las siguientes:

- Verificación de la identificación del inquilino.
- Se requiere documentación emitida por el gobierno para determinar la identidad del inquilino.
- Requisito de certificación para cumplir con los criterios de elegibilidad de presencia legal.
- Análisis de DOB/VOB.
- Llevar a cabo la verificación por parte de terceros de la asistencia por desastre, para garantizar que la financiación de CDBG-DR y/o de CDBG-MIT no se proporcione dos veces para la misma actividad, ya que ello supondría una duplicación de la asistencia ya proporcionada.
- Los casos de fraude se comunicarán a las autoridades competentes, incluida la Oficina del Inspector General Regional del HUD.

Las notificaciones a los solicitantes del programa y a los posibles beneficiarios de la URA en relación con los beneficios y los pagos llevarán esta declaración de advertencia, tal como exige la normativa:

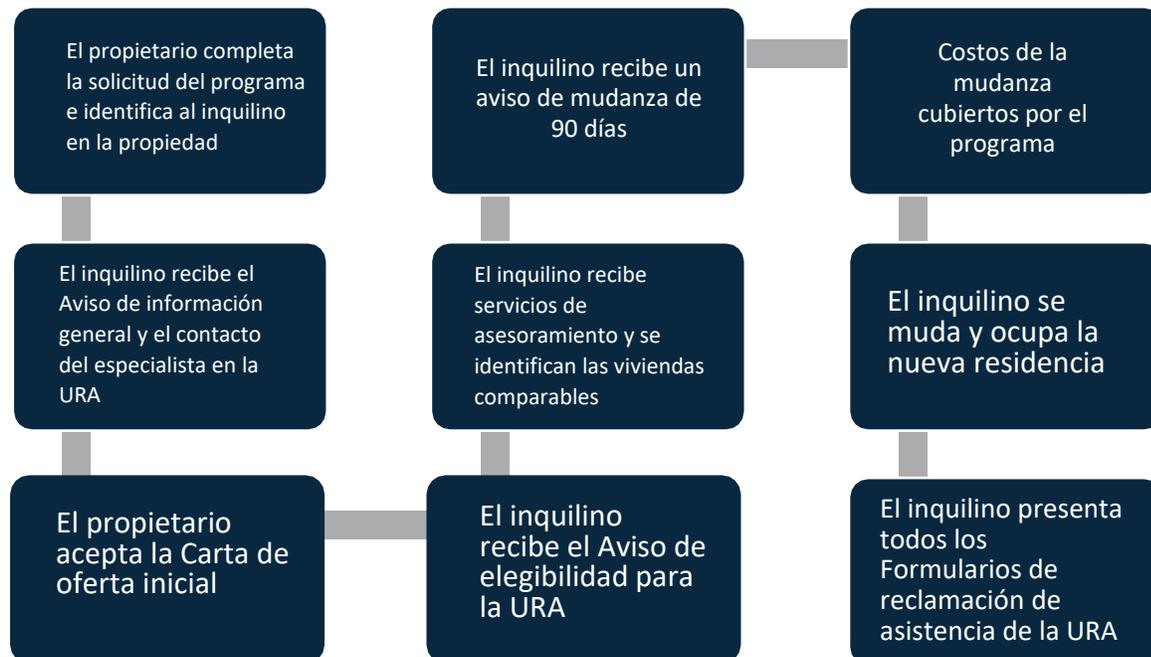
Advertencia: Toda persona que, a sabiendas, haga un reclamo o una declaración falsa al HUD puede estar sujeta a sanciones civiles o penales en virtud de 18 U.S.C. 287, 1001 y 31 U.S.C. 3729.

3.0 URA para los inquilinos del Programa ReBuild NC

ReBuild NC espera que la reubicación permanente se realice en el marco de su Programa de Compra Total Estratégica. Sin embargo, es posible que la reubicación temporal proporcionada en el marco del Programa de Recuperación de Propietarios, el Programa de Recuperación de Viviendas Pequeñas de Alquiler u otros Programas ReBuild NC se convierta en una reubicación permanente si el plazo de reubicación se extiende más allá de doce meses, si la propiedad cambia de tamaño o no puede alojar al inquilino que regresa, o por otras razones. Por lo tanto, este proceso se aplica a cualquier programa financiado por CDBG-DR o CDBG-MIT en caso de que se requiera una reubicación permanente.

La reubicación residencial permanente implica las siguientes actividades básicas en todos los programas ReBuild NC, que también se ilustran en la Figura 3.

Figura 3: Resumen del proceso de la URA para la reubicación permanente



Cuando un propietario solicitante completa una solicitud de ReBuild NC, debe revelar si hay inquilinos en su propiedad. No revelar la presencia de un inquilino puede descalificar a un propietario para participar en el programa ReBuild NC. Cuando se identifique a un inquilino que vaya a ser desplazado de forma permanente, el equipo de la URA se pondrá en contacto con él para concertar una cita o iniciar el proceso de admisión. Todos los documentos que se facilitan a los inquilinos para la reubicación permanente pueden encontrarse en los procedimientos operativos estándar de reubicación permanente de la URA. El propietario recibirá una copia de todos los documentos emitidos a los inquilinos para que todas las partes estén informadas.

Si el propietario solicitante es dueño de una unidad de alquiler vacía, proporcionará un Aviso de mudanza a cualquier posible inquilino que esté interesado en ocupar la propiedad (véase la sección 2.7). Antes de que el

posible inquilino firme el contrato de alquiler, el propietario solicitante debe devolver a ReBuild NC un formulario de Acuse de recibo del aviso de mudanza firmado por el posible inquilino. Si el arrendador no notifica a ReBuild NC que un nuevo inquilino se ha mudado, el propietario puede ser obligado a pagar los beneficios de la URA al inquilino a discreción de NCORR.

Durante el proceso de admisión del inquilino, el especialista en la URA recopilará información del inquilino que iniciará el proceso de asesoramiento (véase la sección 2.8 para más información). El especialista en la URA averiguará el tamaño de la unidad que necesita la familia, dónde trabajan los inquilinos y otra información relevante que ayudará al especialista en la URA a encontrar viviendas de reemplazo comparables y a recopilar datos para el análisis del pago de la asistencia para el alquiler. El especialista en la URA también recogerá información demográfica y de ingresos del hogar desplazado. Durante la entrevista, el especialista en la URA también recopilará información sobre la elegibilidad del hogar del inquilino para determinar si el hogar cumple con los criterios de elegibilidad de ocupante legal y de presencia legal (véase la sección 2.5 para más información).

En lo que respecta al Programa de Compra Total Estratégica, una vez que el propietario-solicitante acepta el Paquete de oferta inicial del Programa, se establece la fecha de Inicio de las negociaciones (ION). Una vez establecido el ION, el programa ReBuild NC notificará al inquilino que es elegible para la asistencia para la ubicación en virtud de la URA proporcionándole un *Aviso de elegibilidad para la reubicación* (NOE; véase la sección 2.7 para más información sobre este aviso).

Si el propietario solicitante retira su solicitud voluntaria o involuntariamente, o no acepta la oferta inicial del programa, se enviará al inquilino un *Aviso de no desplazamiento - No se requiere la reubicación permanente*, indicando que no tiene derecho a los beneficios de reubicación de la URA porque no será desplazado por las actividades del programa.

Cuando el programa emita un NOE al inquilino, este describirá la asistencia para la reubicación disponible, el monto estimado de la asistencia en función de las circunstancias y necesidades individuales del inquilino y los procedimientos para presentar una reclamación y obtener la asistencia. Se revisará cualquier asistencia por desastre recibida por los huracanes Matthew o Florence, según corresponda, y el monto podrá deducirse de los montos de la asistencia para el alquiler si se considera una duplicación de beneficios.

Antes de recibir esta carta, el especialista en la URA hará lo siguiente:

- Localizará unidades comparables para que el inquilino las vea (véase la sección 2.10) y garantizará que se realice una inspección digna, segura y sanitaria, preferiblemente antes de que el inquilino vea la vivienda, y antes de que la ocupe (véase la sección 2.11). Si la vivienda no cumple las normas de DSS (digna, segura y sanitaria) y hay tiempo suficiente para la mejora, la unidad puede ser inspeccionada de nuevo para determinar si pasa la inspección de DSS. Si no hay tiempo suficiente para reparar o mejorar, hay que buscar otra vivienda comparable.
 - Cálculo del pago de la asistencia para el alquiler (o anticipo) (véase la sección 2.15).
 - Informar al inquilino del proceso de reembolso de los gastos de mudanza y otros gastos relacionados, incluidas las conexiones de servicios públicos (véase la sección 2.17).
- El programa ReBuild NC proporcionará al inquilino un *Aviso de 90 días* para que desaloje las instalaciones. Este aviso puede emitirse al mismo tiempo que el NOE, como un aviso combinado con el NOE o después del NOE, dependiendo de las circunstancias del programa y del inquilino. El plazo de 90 días no puede comenzar hasta que se ofrezca a la persona una vivienda de reemplazo comparable.

- El especialista en la URA ayudará al inquilino a completar los formularios de reclamación y NCORR realizará el pago.

Retiro o rechazo del inquilino del proceso de asistencia de la URA (proceso de baja voluntaria)

ReBuild NC no solicitará ni coaccionará a una persona desplazada para que renuncie a sus derechos en virtud de la URA. Los inquilinos que no estén interesados en recibir pagos o servicios de reubicación pueden optar por retirarse o "darse de baja" de la asistencia de la URA. La persona desplazada puede decidir no presentar una reclamación para algunos o todos los pagos o negarse a ejecutar la documentación escrita requerida por el programa. Como alternativa, el inquilino puede optar por no participar completando el formulario del programa ReBuild NC correspondiente. En ambos casos, el programa ReBuild NC proporcionará al inquilino una descripción de los servicios y pagos específicos (incluidos los montos) a los que tendría derecho. El inquilino debe identificar por escrito qué ayudas o pagos decide no aceptar.

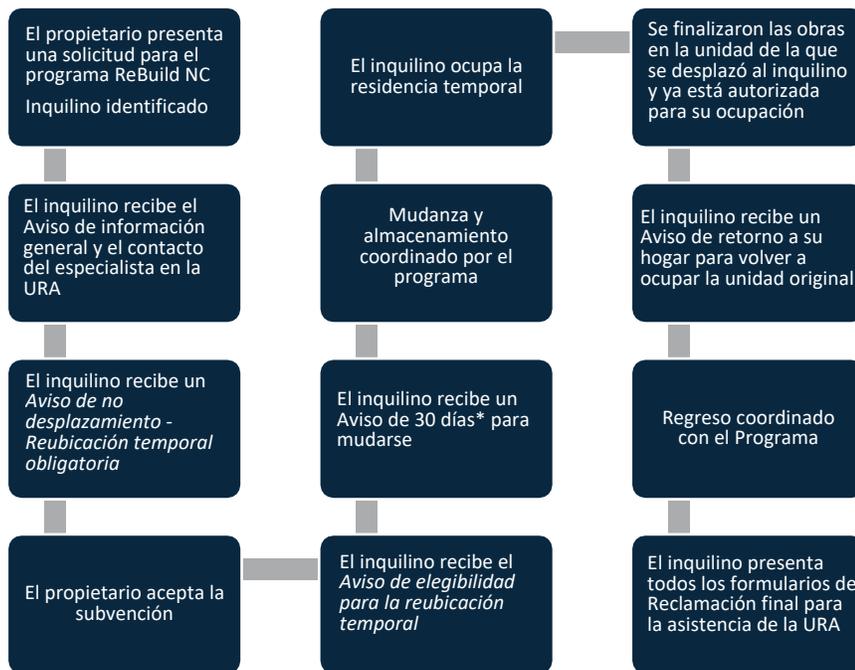
Para que el inquilino pueda seleccionar esta opción debe:

- Acusar recibo del GIN;
- Acusar recibo de los servicios/beneficios de asesoramiento o Aviso de elegibilidad para la reubicación (si se emite); y
- Comprender plenamente el monto y el tipo de beneficios de reubicación a los que tiene derecho, tal y como se documenta al firmar el formulario de Baja voluntaria del Programa.

4.0 Reubicación residencial temporal para inquilinos del Programa ReBuild NC

La reubicación temporal no está contemplada en la normativa de la URA, pero es obligatoria según la política del HUD, tal y como se indica en el *Manual 1378 del HUD: Ayuda al inquilino, reubicación y adquisición de bienes inmuebles*. La reubicación temporal implica las siguientes actividades básicas en el marco de los programas temporales de ReBuild NC, como el Programa de Recuperación de Propietarios, que se ilustra en la Figura 4 a continuación.

Figura 4: Resumen del proceso de reubicación temporal



Los inquilinos que residen en propiedades de NCORR son elegibles para la asistencia para la reubicación temporal si deben mudarse temporalmente (menos de 12 meses) durante un proyecto o programa ReBuild NC que implique la reconstrucción, rehabilitación, reconstrucción o elevación. En estos casos, las actividades del programa se planificarán y llevarán a cabo de manera que se minimicen las dificultades para los hogares que residen en propiedades dañadas por tormentas. Para garantizar que los inquilinos reciban toda la ayuda necesaria, los especialistas de la URA evaluarán las necesidades de los hogares de las personas reubicadas temporalmente para proporcionarles la asistencia para la reubicación que establece la URA. Los servicios de reubicación incluirán:

- avisos oportunos del programa;
- aviso de mudanza con una antelación razonable;
- la referencia necesaria a unidades de alquiler, hoteles o instalaciones de estancia prolongada disponibles;
- pagos de la mudanza;
- reembolso de la desconexión y reconexión de los servicios públicos;

- reembolso de la transferencia de teléfono, internet, cable y almacenamiento temporal; y reembolso de cualquier aumento del costo de la unidad de vivienda temporal (según sea necesario).

Todas las unidades temporales también deben cumplir con los códigos de construcción locales, ser de naturaleza adecuada a la vivienda actual de la persona desplazada y ser dignas, seguras y sanitarias (DSS).

4.1 PLAZOS DE ELEGIBILIDAD DE LOS INQUILINOS PARA LA REUBICACIÓN TEMPORAL

Los inquilinos serán avisados con un mínimo de treinta (30) días de antelación de la fecha de reubicación requerida. La duración de la reubicación temporal se determinará en función del alcance de los trabajos y se comunicará al inquilino a efectos de planificación y coordinación de su traslado. Si la reubicación temporal de un inquilino supera los 12 meses, el especialista en la URA se pondrá en contacto con el inquilino para ofrecerle asistencia para la reubicación permanente. A estos inquilinos se les puede dar la oportunidad de optar por seguir reubicados de forma temporal durante un periodo acordado (basado en la nueva información sobre cuándo pueden volver a la unidad de la que fueron desplazados), optar por reubicarse de forma permanente en la unidad que ha sido su unidad temporal, si es factible, y/o optar por reubicarse de forma permanente en otro lugar con la asistencia de la URA.

Todos los hogares desplazados serán notificados por escrito sobre el regreso a su unidad una vez que se confirme que la unidad ha pasado una inspección final de NCORR para la unidad reparada, rehabilitada o reconstruida. Una vez pasada la inspección final, el especialista en la URA notificará al inquilino que puede volver a su casa con un *Aviso de retorno a su hogar* que le dará un plazo razonable para mudarse y volver a ocupar la unidad rehabilitada/reconstruida.

Este plazo suele coincidir con los términos del contrato de alquiler de la unidad temporal. Sin embargo, en ningún caso el plazo para el regreso a la unidad o desarrollo rehabilitado o reconstruido superará los 30 días desde el aviso para el retorno, a menos que existan circunstancias atenuantes aprobadas por el programa con antelación. Además, es responsabilidad del inquilino mudarse dentro de los plazos previstos, limpiar la unidad temporal y devolver todas las llaves al arrendador. El programa no se hará cargo de los pagos adicionales del alquiler si el inquilino no desaloja la vivienda de alquiler en el plazo previsto.

Una persona desplazada no tiene derecho al pago de los depósitos de seguridad y de servicios públicos reembolsables. Si el plazo de una reubicación temporal se prolonga debido a que el contratista no ha completado las obras en el plazo previsto, el programa avisará al inquilino y trabajará con el propietario de la unidad temporal para extender el contrato de alquiler o de arrendamiento y pagar los costos adicionales.

4.2 SERVICIOS DE ASESORAMIENTO PARA LA REUBICACIÓN TEMPORAL

Los servicios de asesoramiento garantizan que el Programa comprenda las necesidades de las personas que están siendo reubicadas temporalmente, proporcionan una explicación de la asistencia disponible para la reubicación y explican el derecho a apelar a los inquilinos que no están satisfechos con las determinaciones del Programa ReBuild NC.

Los servicios de asesoramiento específicos pueden incluir las medidas, las instalaciones y los servicios que sean necesarios y adecuados para el programa y el beneficiario (para más información, véase la sección 2.8 de este documento). Los servicios de asesoramiento incluyen, entre otros:

- Comunicaciones que incluyan una explicación de los requisitos de reubicación temporal

- Entrevistas personales para evaluar objetivamente las necesidades específicas del inquilino (tamaño de la unidad, ubicación, accesibilidad, mascotas, etc.)
- Referencias para el asesoramiento en materia de vivienda
- Inspecciones de entrada y salida de unidades temporales para garantizar una vivienda digna, segura y sanitaria (DSS)
- Políticas y procedimientos de reclamación y reembolso oportunos y justos
- Explicación de los procedimientos de apelación
- Se puede prestar asistencia para la presentación de reclamaciones y apelaciones

4.3 ORIENTACIÓN GENERAL SOBRE EL PAGO PARA LA REUBICACIÓN TEMPORAL

Los pagos para la reubicación temporal incluyen el reembolso de todos los gastos razonables y necesarios de bolsillo relacionados con el traslado hacia y desde el lugar de reemplazo temporal. Todos los gastos deben ser aprobados previamente por el Programa para poder ser reembolsados en su totalidad. No existe un límite máximo de gastos reembolsables para todos los gastos de bolsillo razonables y necesarios.

Los gastos se destacan en las secciones 2.17 y 2.21 y pueden incluir:

- Costo de la mudanza de los enseres personales necesarios, incluyendo las mascotas
- Almacenamiento
- Embalaje y desembalaje
- Aumento del alquiler en un lugar temporal
- Desconexión y reconexión de los servicios públicos necesarios, es decir, agua, alcantarillado, gas y electricidad
- Gastos de traspaso de teléfono, cable e Internet

4.4 COORDINACIÓN DE LA REUBICACIÓN TEMPORAL

ReBuild NC se asegurará de que las fechas de inicio de las obras se coordinen cuidadosamente con el inquilino y de que éste haya recibido los siguientes avisos:

- *Aviso de información general (GIN)*
- *Aviso de no desplazamiento - Reubicación temporal obligatoria*
- *Procedimientos de apelación*
- *Aviso de elegibilidad para la asistencia para la reubicación temporal*
- *Aviso de 30 días para desalojar la vivienda de reubicación temporal*
- *Aviso de retorno a su hogar*

Se debe cargar en Salesforce un acuse de recibo firmado por el inquilino o un recibo de correo certificado para cada aviso.

4.5 CONTRATO DE ALQUILER EN LA CASA DE AMIGOS Y FAMILIARES

El inquilino puede proponer el traslado a una vivienda que sea propiedad de o esté alquilada por un familiar o amigo, en lugar de trasladarse a un lugar identificado por el Programa. En general, esta opción está permitida, sin embargo, los pagos de alquiler y los reembolsos deben ser razonables y coherentes con las directrices de este Manual. Para ser aprobado por el Programa, la vivienda de amigos y familiares debe cumplir con las normas para ser digna, segura y sanitaria (DSS). Para garantizar estos estándares, ReBuild NC está obligado a inspeccionar la vivienda seleccionada para determinar que sea digna, segura y sanitaria antes de aprobar la

reubicación. Todos los gastos de bolsillo calificados razonables en los que se incurra en relación con la reubicación temporal, como los gastos de mudanza y el aumento de los costos de la vivienda, se reembolsarán al inquilino. Sin embargo, para que este acuerdo sea elegible para reembolso, debe presentarse al Programa un acuerdo firmado y certificado entre el inquilino y el arrendador/familiar/amigo. Si se selecciona esta opción de reubicación como vivienda temporal, el pago de la asistencia para el alquiler será la mitad del alquiler justo del mercado para el área en la que se encuentra la unidad. Si se selecciona esta vivienda como opción de reubicación permanente, la asistencia para la reubicación se basará en la vivienda de reemplazo comparable de la que se habla en la sección 2.10.

4.6 AVISOS DE RETORNO Y ALQUILER POSTERIOR A LA REUBICACIÓN

Una vez establecida la fecha de finalización de la vivienda anterior a la reubicación, el especialista en la URA redactará un aviso de retorno a su hogar para el inquilino en la que se le notificará que podrá volver a la unidad (especificando la fecha de su regreso) y la fecha de finalización del contrato de alquiler temporal. Además, el especialista en la URA se pondrá en contacto con el arrendador de la vivienda anterior a la reubicación y solicitará la presentación de un contrato de alquiler posterior a la reubicación para su revisión y distribución al inquilino. Si es posible, el aviso de retorno a su hogar y el contrato de alquiler posterior a la reubicación se entregarán al mismo tiempo al inquilino. El inquilino debe firmar un recibo por el aviso y el contrato de alquiler posterior a la reubicación.

Antes de entregar el "contrato de alquiler posterior a la reubicación" al inquilino, el especialista en la URA debe comparar el contrato anterior a la reubicación con el posterior para asegurarse de que las condiciones son coherentes y de que el alquiler no se ha incrementado de forma injustificada. El inquilino no debe sufrir una "carga de alquiler irrazonable" debido a un proyecto financiado por ReBuild NC. Normalmente, un hogar no debe destinar más del 30 % de los ingresos mensuales en el alquiler (alquiler base más servicios públicos pagados por el inquilino), después de la rehabilitación. El especialista en la URA revisará los términos del contrato de alquiler posterior a la reubicación. Una vez revisados y debidamente ejecutados (firmados), el aviso de retorno a su hogar, el contrato de alquiler posterior a la reubicación y el reconocimiento del inquilino de estos documentos deben cargarse en Salesforce.

4.7 RECONOCIMIENTO DEL INQUILINO DE LOS PAGOS DE REUBICACIÓN DE LA URA

Una vez que el inquilino haya reconocido el aviso de retorno a su hogar y el contrato de alquiler posterior a la reubicación, el especialista en la URA preparará un formulario de reconocimiento de la asistencia para la reubicación que enumere todos los pagos de los gastos de reubicación (incluidos los gastos finales de la mudanza) y el total de dichos pagos. Este formulario se presentará al inquilino y se firmará al mismo tiempo que el inquilino firma el formulario de *Reclamación residencial de gastos de mudanza y otros gastos relacionados* del HUD. El formulario de Reclamación residencial de gastos de mudanza y otros gastos relacionados no debe presentarse a NCORR para su pago hasta que se hayan recibido, revisado y reconocido los siguientes documentos por parte del inquilino:

- *Aviso de retorno a su hogar*
- *Contrato de alquiler posterior a la reubicación*
- *Formulario de reconocimiento de asistencia para la reubicación*

Todos los avisos, formularios y recibos firmados debidamente ejecutados y reconocidos se cargarán en Salesforce.

5.0 Responsabilidades de NCORR, los propietarios solicitantes y los inquilinos

5.1 RESPONSABILIDADES DE NCORR

Los programas ReBuild NC y cualquiera de sus sub-beneficiarios que lleven a cabo un proyecto o actividad que entre dentro de los requisitos de reubicación de la URA o del HUD, deben llevar a cabo todas las actividades requeridas para ayudar a los inquilinos desplazados afectados, incluyendo la prestación de servicios de asesoramiento para la reubicación y el pago de los gastos de reubicación elegibles. Los programas ReBuild NC y los sub-beneficiarios planificarán en consecuencia para garantizar que se disponga del tiempo, la financiación y el personal adecuados para llevar a cabo estas responsabilidades. Como tal, es responsabilidad de ReBuild NC que se establezcan los procedimientos y el personal adecuados para llevar a cabo todos los requisitos establecidos en este Manual, así como asegurar que el personal del Programa esté bien versado en el *Manual 1378 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Ayuda al inquilino, reubicación y adquisición de bienes inmuebles)*, 49 CFR Parte 24 y 24 CFR 92.353.

5.2 RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO PARA TODOS LOS PROGRAMAS

En algunos casos, el propietario o arrendador puede ser el Solicitante directo del Programa ReBuild NC que desencadena la reubicación en virtud de la URA para los inquilinos. En estos casos, a efectos de cumplir con los requisitos de reubicación, cualquier propietario que alquile un espacio, ya sea un apartamento, una casa o incluso una habitación, es considerado "arrendador". Los arrendadores recibirán una hoja informativa en la que se describen sus responsabilidades. El arrendador está obligado a informar al programa del estado de sus unidades de alquiler y a proporcionar la información del inquilino en la solicitud de un programa ReBuild NC. Cuando las unidades de alquiler están ocupadas, el arrendador es responsable de informar al equipo del Programa de que tiene inquilinos en la propiedad actualmente, lo que indicará al programa que se necesitan servicios de reubicación. Si una unidad está vacía y el arrendador tiene la intención de alquilar el espacio, el arrendador está obligado a proporcionar un *Aviso de mudanza* al inquilino potencial y obtener la aprobación del inquilino del aviso antes de que el inquilino firme el contrato de arrendamiento o se mude a la propiedad. El arrendador también es responsable de informar al programa de que un inquilino se ha mudado y de proporcionar una copia del Aviso de mudanza aprobado.

El hecho de que el arrendador no proporcione el *Aviso de mudanza* como se requiere puede dar lugar a que se determine que el arrendador no es elegible para el programa y/o a que se le responsabilice de los costos asociados a que el inquilino reciba todos los beneficios de la URA (véase la sección 2.7). Una vez que el programa tiene conocimiento de la presencia de un inquilino, el programa le proporcionará un *Aviso de información general (GIN)* en el que se informa al inquilino de que quizás tenga que mudarse, de que puede tener derecho a beneficios y de que no debe mudarse sin ponerse en contacto con el programa, ya que puede perder posibles beneficios si se muda. Por lo tanto, si se desocupa una unidad, el arrendador debe informar inmediatamente al programa.

Una vez que los especialistas de la URA tienen conocimiento de la presencia de inquilinos en la propiedad y se proporciona un GIN tan pronto como sea posible en un programa ReBuild NC, el especialista en la URA programará una entrevista con cada inquilino para obtener la siguiente información:

- Nombre(s) del inquilino
- Dirección postal

- Número de teléfono de contacto
- Información sobre el contrato de arrendamiento o alquiler, incluido el alquiler mensual, la información sobre los servicios públicos y la información sobre el depósito
- Composición familiar

Si se planea un desplazamiento temporal o permanente y se requieren pagos de la URA al inquilino, el propietario puede ser considerado responsable del costo de los beneficios de reubicación si se determina que el propietario violó a sabiendas las normas del programa y provocó el desplazamiento a propósito. El incumplimiento de los requisitos de la URA puede descalificar al solicitante para recibir asistencia del Programa o colocarlo en una situación en la que podría tener que devolver la ayuda recibida.

5.3 RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO PARA TODOS LOS PROGRAMAS

Tal y como se ha definido anteriormente, cualquier persona que ocupe legalmente la propiedad del solicitante que recibe ayuda a través de un Programa ReBuild NC es un "inquilino" a efectos de este documento. Los inquilinos son potencialmente elegibles para los servicios de reubicación cuando la propiedad que ocupan se convierte en elegible para la actividad financiada por CDBG-DR o CDBG-MIT que requerirá que el inquilino deje la propiedad por un periodo de tiempo temporal o permanente.

La responsabilidad básica de los inquilinos es proporcionar la información que necesita el programa e informar al programa de cualquier cambio en sus ingresos, composición familiar, necesidades de vivienda, si tienen intención de mudarse y otra información crítica necesaria para la planificación de la reubicación. ReBuild NC es consciente del trastorno que puede suponer una mudanza para un hogar y trabajará con los inquilinos para que cualquier mudanza necesaria, ya sea temporal o permanente, sea lo más fluida y libre de problemas posible.

El programa ReBuild NC proporcionará un Aviso de información general (GIN) a los inquilinos tan pronto como sea posible en un proceso del programa ReBuild NC, después de que el arrendador complete su solicitud al programa. Los inquilinos que tengan previsto mudarse deben notificarlo inmediatamente al programa. Los inquilinos volverán a ser advertidos de que no deben mudarse de la propiedad hasta completar el proceso de admisión de reubicación de la URA y recibir servicios de asesoramiento. Mientras se llevan a cabo las determinaciones del proceso de la URA y los servicios de asesoramiento, el inquilino también debe seguir pagando el alquiler y cumplir con las condiciones de su contrato de arrendamiento o alquiler.

El programa ReBuild NC informará a los inquilinos por escrito cuando se determine que son elegibles para los beneficios de la URA para las mudanzas permanentes y a los beneficios de reubicación para las mudanzas temporales, así como los posibles servicios y pagos que pueden recibir. Una vez que se determina que los inquilinos tienen derecho a recibir asistencia para la reubicación, el especialista en la URA les proporciona servicios de asesoramiento en materia de vivienda para evaluar las necesidades/niveles de asistencia para la reubicación temporal o permanente, proporcionar oportunidades para seleccionar viviendas de reemplazo, describir cómo recibir pagos para la mudanza y otros gastos elegibles, describir los derechos individuales en virtud de la Ley de Vivienda Justa y los métodos para localizar viviendas de reemplazo adecuadas.

Cuando es necesario la reubicación permanente, como parte de los servicios de asesoramiento, se proporciona a los inquilinos de una a tres posibles viviendas de reemplazo que estén disponibles y sean asequibles. Estas unidades serán adecuadas en tamaño y naturaleza a la vivienda de la que se desplaza a la familia y también

satisfarán las necesidades actuales de la misma. Los inquilinos también pueden encontrar y elegir una vivienda de reemplazo de su elección siempre que cumpla con las normas para ser digna, segura y sanitaria (DSS).

Para la reubicación temporal, el programa hará todo lo posible para proporcionar una vivienda temporal que satisfaga las necesidades de la familia. Por lo general, el inquilino tendrá la oportunidad de volver a la propiedad a una unidad de alquiler rehabilitada/reconstruida. Se exige que el alquiler sea razonable cuando el inquilino vuelva a la vivienda. Si el regreso a la propiedad no es una opción, la reubicación se considerará un traslado permanente en virtud de la URA y el programa proporcionará de una a tres unidades de vivienda comparables como vivienda de reemplazo, como se indica en el párrafo anterior.

Cuando sea necesario el traslado, el programa ReBuild NC garantizará que se encuentre una unidad de alquiler de tamaño adecuado como vivienda de reemplazo para la familia del inquilino. El programa se asegurará de que la vivienda de reemplazo cumpla con la inspección para ser digna, segura y sanitaria, y sea adecuada para la cantidad de miembros de la familia.

Muchos de los costos asociados a la reubicación se reembolsan al inquilino en virtud de la URA. Sin embargo, el inquilino debe proporcionar el depósito en garantía de la unidad de alquiler y otros depósitos, como el de los servicios públicos. Los inquilinos también deben colaborar estrechamente con su especialista en la URA para garantizar el éxito de la reubicación. Deben:

- Proporcionar información de contacto actualizada y precisa al especialista en la URA.
- Proporcionar estimaciones o presupuestos de costos para el reembolso, como los costos de mudanza, que deben ser aprobados previamente por el programa o los costos no serán reembolsados.
- Completar a tiempo la documentación para la que se solicita el reembolso (no es necesario para los pagos fijos de mudanza).
- Cumplimentar los formularios de reclamación en tiempo y forma.
- Alquilar o comprar una vivienda de reemplazo si quedan desplazados de forma permanente en el plazo de un año desde su traslado y presentar una reclamación en los 18 meses siguientes a la mudanza.

En caso de que un inquilino opte por no recibir una parte o la totalidad de los beneficios de la URA o de reubicación, deberá notificarlo al programa (véase la sección 3 para más información).

Por último, no se discriminará a ninguna persona desplazada involuntariamente por las actividades del programa de CDBG-DR o CDBG-MIT. Todas las personas desplazadas reciben información, asesoramiento, referencias y servicios de reubicación por igual. Además, ninguna persona será desplazada o discriminada por motivos de edad, raza, color, religión, sexo, discapacidad, situación familiar u origen nacional.

5.4 INFRACCIONES

A los inquilinos que infrinjan las condiciones de su contrato de arrendamiento, lo que puede provocar el desalojo, se les emitirá un "*Aviso de información general modificado*" (GIN) para notificarles que si no corrigen la infracción de su contrato de arrendamiento pueden perder la ayuda para la reubicación.

5.5 PODER NOTARIAL Y PERSONA DESIGNADA PARA COMUNICACIONES

En algunos casos, los inquilinos pueden designar a otra persona para que sea su defensor, haga preguntas en su nombre o tome decisiones en su lugar. ReBuild NC puede requerir que el inquilino proporcione un poder notarial firmado o un Formulario de Persona designada para comunicaciones, dependiendo del nivel de autoridad que el inquilino otorgue a la persona designada. Todo el personal del Programa y de la URA debe

verificar el expediente del inquilino en Salesforce para ver si hay un poder notarial o un formulario de Persona designada para comunicaciones **antes** de discutir el caso con cualquier persona que no sea el inquilino.

Poder notarial (POA)

Los inquilinos pueden tener circunstancias que requieran el nombramiento de un individuo (agente) con un poder notarial (POA), que da a otra persona la autoridad para actuar en su nombre en asuntos legales o financieros específicos o todos. La persona que recibe el poder notarial (agente) es el "apoderado" de la persona que otorga el poder. Cualquier inquilino o su agente pueden presentar un POA firmado y certificado por un notario que otorga al agente el derecho a actuar en la misma capacidad que el inquilino para todas las acciones relacionadas con la solicitud.

Por lo general, un POA se rescinde cuando el poderdante fallece o se vuelve incompetente, pero el poderdante puede revocar el poder en cualquier momento.

Persona designada para comunicaciones

NCORR entiende que puede haber circunstancias en las que un inquilino puede preferir que otra persona le ayude a obtener información, actualizaciones de estado y como contacto secundario.

Cada inquilino puede designar a un tercero para que se comunique con el Programa en su nombre completando un Formulario de Persona designada para comunicaciones. La persona designada para comunicaciones está autorizada a realizar consultas al Programa sobre el estado de la reubicación del inquilino. Las personas designadas para comunicaciones no están autorizadas a firmar documentos o declaraciones juradas, ni a tomar decisiones en nombre del inquilino, a menos que también tengan un poder notarial. Las personas designadas para comunicaciones deben tener en su poder en todo momento la información de identificación necesaria para probar su identidad.

5.6 COMUNICACIONES DE LOS INQUILINOS E INFORMACIÓN DE CARÁCTER PERSONAL

Es importante que todo el personal de ReBuild NC proteja la información de carácter personal (PII) del solicitante y del inquilino y su privacidad en todo momento. NCORR se compromete a proteger la privacidad de todas las partes interesadas, incluidos los solicitantes, los inquilinos, el público y las personas que trabajan en el Programa. Esta sección establece cuándo y en qué condiciones se puede revelar cierta información relativa a las personas.

La información obtenida de los solicitantes e inquilinos puede contener información de carácter personal sobre los individuos que se rigen por la Ley Federal de Privacidad de 1974, así como por las leyes estatales aplicables. Estas leyes mantienen la confidencialidad y restringen la divulgación de información confidencial y personal. La divulgación no autorizada de esa información personal puede dar lugar a responsabilidad personal con sanciones civiles y penales. La información de carácter personal recopilada **solo puede utilizarse para fines oficiales limitados**:

- El personal del programa puede utilizar la información de carácter personal a lo largo del proceso de determinación y cierre de la URA para asegurar el cumplimiento de los requisitos del Programa, reducir los errores y mitigar el fraude y el abuso.
- Los auditores independientes, cuando son contratados por el Programa para realizar una auditoría financiera o programática del Programa, pueden utilizar información de carácter personal para determinar si el programa cumple con todas las regulaciones aplicables del HUD y federales, incluyendo la Ley Stafford, los requisitos de CDBG-DR y CDBG-MIT y las leyes estatales y locales.

- NCORR puede revelar información de carácter personal de un solicitante y/o inquilino a quienes tengan un poder notarial debidamente autorizado para el solicitante o inquilino a quienes el solicitante o inquilino haya dado su consentimiento por escrito para hacerlo.
- Las organizaciones que asisten al Programa en la ejecución del Programa CDBG-DR y CDBG-MIT deben cumplir con todas las solicitudes de aplicación de la ley y de auditoría federales y estatales. Esto incluye el HUD, la FEMA, el FBI, la Oficina del Contralor de CN, y la Oficina del Inspector General del HUD, entre otras.

6.0 Aplicación de la URA para el programa específico

6.1 PROGRAMA DE COMPRA TOTAL ESTRATÉGICA

Descripción del programa

La Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte (NCORR) ha puesto en marcha el Programa ReBuild NC de Compra Total Estratégica para proporcionar medidas de mitigación eficaces y completas que protegerán a los residentes y a las propiedades de futuros daños relacionados con las tormentas. La participación de los propietarios en el SBP es voluntaria, sin embargo, se evaluará la elegibilidad de los inquilinos desplazados en las propiedades de Compra Total Estratégica serán para la asistencia para la reubicación en virtud de la URA.

La exención de la Sección 414 de la Ley Stafford, opción b., se aplicará al programa de SBP. En la opción b., los beneficios de la URA están disponibles para los solicitantes elegibles en función de la fecha de inicio de los programas financiados por el gobierno federal, o los fondos se disponen un año o más después del desastre declarado por el presidente. Por lo tanto, debido a que los fondos federales no estaban disponibles y/o el Programa no había comenzado durante más de un año después de los eventos de tormenta que califican, los beneficios de la URA para el Programa de Compra Total Estratégica están disponibles en base a la fecha de lanzamiento del Programa, que comenzó el 27 de enero de 2020, cuando el Programa de Compra Total Estratégica comenzó a tomar solicitudes en Whiteville, NC.

Requisitos de la URA

La participación de los propietarios en el Programa de Compra Total Estratégica es totalmente voluntaria. Si se hace una Oferta inicial por escrito al dueño de una propiedad, se le informará por escrito de que puede rechazar la oferta y NCORR no tomará ninguna otra medida para adquirir la propiedad. El propietario que presente una solicitud para el Programa de Compra Total Estratégica puede retirar su solicitud en cualquier momento antes del cierre.

NCORR no utilizará el poder de derecho de expropiación para adquirir propiedades en virtud de su Programa de Compra Total Estratégica. Si bien NCORR no tiene autoridad directa para iniciar trámites de derecho de expropiación, este podría solicitar al Departamento de Administración que ejecute el derecho de expropiación en su nombre. Sin embargo, NCORR no tiene la intención de utilizar la autoridad de derecho de expropiación del Estado (ver sección 2.2).

Proceso del programa e implicaciones de la URA

A grandes rasgos, el proceso del Programa de Compra Total Estratégica consta de ocho pasos. Las actividades del Programa de Compra Total Estratégica pueden ocurrir simultáneamente o en un orden diferente dependiendo de las circunstancias específicas del solicitante; las implicaciones de la URA están presentes en todo el proceso. Sin embargo, tan pronto como sea factible, el Programa, en coordinación con el Especialista en la URA asignado, deberá tomar las acciones necesarias para cumplir con los requisitos de la URA para la reubicación permanente establecidos en este Manual.

6.2 PROGRAMA DE RECUPERACIÓN PARA PROPIETARIOS

Proceso del programa e implicaciones de la URA

A grandes rasgos, el Programa de Recuperación para Propietarios tiene un proceso de 8 pasos. Las actividades del Programa de Recuperación para Propietarios (HRP) pueden ocurrir simultáneamente o en un orden diferente dentro de cada paso, dependiendo de las circunstancias específicas del solicitante; las implicaciones de la URA están presentes en todo el proceso de 8 pasos. El HRP espera que el desplazamiento sea mínimo en el marco de la URA porque la participación de los propietarios en el HRP es voluntaria. Sin embargo, si hay inquilinos en las propiedades de los propietarios solicitantes, el HRP espera proporcionar a esos inquilinos los beneficios de reubicación temporal previstos en este manual.

Tan pronto como sea factible, el personal del HRP, en coordinación con el especialista en la URA asignado, tomará las medidas necesarias para cumplir con los requisitos de la URA para la reubicación temporal establecidos en este manual.

Requisitos de la URA

El objetivo principal del programa es completar las obras necesarias para que la residencia principal de un propietario dañada por el huracán Matthew y/o el huracán Florence se ajuste a las normas de calidad de la vivienda (HQS) establecidas por el HUD, mejorar la capacidad de recuperación y, cuando sea necesario, reconstruir las viviendas dañadas cuando las reparaciones no sean factibles. El programa pretende complementar otros fondos que el propietario haya recibido para reparar o reconstruir su residencia principal. Aunque el programa es completamente voluntario, en algunos casos las propiedades dañadas pueden tener inquilinos. En estos casos, se aplicarían directamente los requisitos de la URA establecidos en este manual.

Proceso del programa e implicaciones de la URA

Si se identifica un hogar ocupado por inquilinos, o una propiedad dañada que contenga una unidad de alquiler, durante el proceso de admisión del HRP, se deben enviar las siguientes notificaciones tan pronto como sea posible:

- Aviso de información general (GIN) para inquilinos
- Procedimientos de apelación
- Aviso de mudanza y formulario de reconocimiento de mudanza para futuros inquilinos, si corresponde
- Certificación de las responsabilidades del propietario (arrendador) y del inquilino respecto a la URA
- Formularios de reconocimiento de la URA para inquilinos y propietarios

Los solicitantes propietarios del Programa de Recuperación para Propietarios que identifiquen su propiedad como un dúplex, o que indiquen tener inquilinos en el proceso de admisión, o si se descubren inquilinos más adelante en el proceso de los 8 pasos, deberán proporcionar información relacionada con todos los inquilinos. Esta información incluirá, entre otros, los nombres, la información de contacto y las direcciones de los inquilinos. El solicitante y los inquilinos serán remitidos a un especialista en la URA para asegurar que se les proporcione asistencia de conformidad con este manual.

6.3 PROGRAMA DE RECUPERACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Descripción del programa

El Programa de Recuperación de Infraestructuras de ReBuild NC es un puente estratégico entre la recuperación de desastres agudos y las medidas de resiliencia a largo plazo en los condados declarados como desastre por

el gobierno federal, especialmente los designados como de ingresos bajos a moderados por el HUD. Además de proporcionar beneficios locales, los proyectos de infraestructura refuerzan la economía en áreas y regiones más amplias.

Para cubrir los costos de los proyectos de infraestructura, NCORR utiliza los fondos de CDBG-DR, y la mayor parte de la financiación beneficia a las comunidades LMI. El programa se centra en las estructuras e instalaciones físicas y organizacionales básicas necesarias para que las comunidades prosperen, como la construcción o restauración de infraestructuras para viviendas asequibles, incluido el equipamiento de los servicios públicos esenciales; estructuras de drenaje; carreteras, incluida la mejora de la calidad del material superficial existente; y centros comunitarios. La demolición de las estructuras existentes puede considerarse si la propiedad se utilizará para beneficiar directamente a las viviendas asequibles.

Los proyectos que resulten de la participación en compras totales o la construcción de viviendas multifamiliares para personas LMI serán prioritarios. La comunidad debe ser capaz de crear y gestionar un plan para mantener los proyectos financiados por CDBG-DR de NCORR.

Las actividades de infraestructura pretenden ir más allá de los arreglos a corto plazo que históricamente han sido cubiertos por otros fondos federales y estatales, incluyendo la FEMA y la SBA.

Requisitos de la URA

En general, el Programa de Recuperación de Infraestructuras no prevé participar en proyectos que puedan dar lugar a la aplicabilidad de los requisitos de la URA. Sin embargo, el personal del Programa de Recuperación de Infraestructuras cumpliría con los requisitos, políticas y exenciones relacionados con la URA establecidos en este Manual. Según corresponda, los sub-beneficiarios o contratistas deben proporcionar asistencia para la reubicación de hogares o empresas según lo establecido en este Manual. Dicha asistencia puede incluir:

- Servicios de asesoramiento en materia de reubicación;
- Un aviso de desalojo mínimo de 90 días;
- Reembolso de los gastos de mudanza; y
- Pagos por el costo añadido de alquilar o comprar una vivienda de reemplazo comparable.

Proceso del programa e implicaciones de la URA

Como se ha señalado anteriormente, aunque el Programa de Recuperación de Infraestructuras no prevé participar en proyectos con implicaciones directas para la URA, en los casos en que se considere necesaria la adquisición de bienes inmuebles, el personal del Programa y los subcontratistas se atendrán a las políticas y requisitos establecidos por la URA y recogidos en este Manual.

Por ejemplo, tras la aprobación de NCORR, un sub-beneficiario puede proceder a la adquisición de cualquier bien inmueble, incluidas las servidumbres y los derechos de paso, necesarios para un proyecto concreto. Sin embargo, los fondos de CDBG-DR, administrados por NCORR y desembolsados a los sub-beneficiarios y a los contratistas y/o beneficiarios directos, están sujetos a todos los requisitos de la URA y/o sección 104(d), como se indica en este Manual.

Los sub-beneficiarios con autoridad de derecho de expropiación solo pueden utilizar esta autoridad para adquirir la propiedad utilizando la financiación de NCORR después de discutirlo y obtener la aprobación del Director de Operaciones de NCORR o su designado.

6.4 FONDO DE RESTAURACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS (PHRF)

El PHRF financiado por CDBG-DR incluye la rehabilitación o nueva construcción de unidades para reemplazar las viviendas públicas dañadas por tormentas. Los Acuerdos de sub-beneficiarios para esta actividad exigen que las Autoridades de Vivienda Pública cumplan con los requisitos de la URA, cuando sea aplicable.

6.5 FONDOS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES Y ASEQUIBLES

Los fondos del CDBG-DR para el huracán Matthew utilizan sub-beneficiarios con el fin de desarrollar nuevas unidades de alquiler asequibles mediante nuevas construcciones. Los fondos de CDBG-DR para el huracán Florence se utilizarán para financiar el desarrollo de nuevas viviendas y unidades de alquiler. Dado que estos esfuerzos implican el desarrollo de nuevas unidades, estas actividades no requieren la provisión de beneficios de la URA ya que no hay inquilinos que sean desplazados. En caso de que un futuro proyecto implique la rehabilitación de una propiedad ocupada, el NCORR se asegurará de que el cumplimiento de los requisitos de reubicación de la URA se incluya en su acuerdo legal con la entidad que realice las obras.

7.0 Retención y control de registros

7.1 RETENCIÓN DE REGISTROS

De acuerdo con las regulaciones del HUD, como administrador y receptor de los fondos de CDBG-DR/CDBG-MIT, NCORR seguirá las reglas de retención de registros como se establece en 2 CFR 200.333-200.337 y en la ley de Carolina del Norte, que exigen que los registros financieros, documentos de respaldo, registros estadísticos y todos los demás registros pertinentes se conserven durante cinco (5) años después del cierre de la subvención entre el HUD y NCORR. NCORR y sus agentes cumplirán todos los requisitos transversales del HUD indicados en [2 CFR Parte 200 Apéndice II](#), incluidos los requisitos de mantenimiento de registros.

Se aconsejará a los inquilinos que reciban servicios y pagos de reubicación que conserven también sus registros de recibos y estimaciones de costo, solicitudes de reembolso y correspondencia y documentos del programa para sus propios archivos durante un periodo de cinco años después del cierre del proyecto.

7.2 REVISIONES DE GARANTÍA DE CALIDAD Y CONTROL DE CALIDAD

Para que una solicitud pase de una a otra fase de la revisión, cada una de ellas seguirá los procesos de revisión de garantía y control de calidad descritos en los SOP de la URA.

Toda la solicitud se someterá a una revisión completa de garantía de calidad antes de la conclusión y cierre final. NCORR establecerá un calendario de seguimiento periódico para confirmar que el solicitante sigue cumpliendo los requisitos del programa.

7.3 PROTOCOLOS DE IDENTIFICACIÓN DE LOS HOGARES DESPLAZADOS QUE NO CUMPLEN LA NORMATIVA

Si se identifica a los inquilinos como desplazados o potencialmente desplazados por NCORR, los especialistas en la URA deben abordar proactivamente el **incumplimiento** lo antes posible y documentar completamente los expedientes del programa para:

- Inquilinos identificados como residentes en una unidad que recibe asistencia de NCORR en la que se requería una reubicación temporal y que no se produjo debido a la mudanza del inquilino.
- Inquilinos identificados que no regresan a una unidad rehabilitada tras la finalización de las obras de NCORR.
- Inquilinos que no recibieron los beneficios de la URA a los que tenían derecho o recibieron menos dinero y se mudaron definitivamente de la unidad.
- Inquilinos que fueron desalojados para que el propietario iniciara las obras.
- Inquilinos que no volvieron a la unidad que recibe asistencia de NCORR debido a los aumentos del alquiler u otras condiciones no razonables.
- Inquilinos que han sido identificados como "Dados de baja voluntariamente" de los beneficios del programa si:
 - no firmaron un formulario de "Baja voluntaria",
 - no recibieron los avisos de la URA, o
 - no estaban plenamente informados de los beneficios a los que podían tener derecho.

Definiciones y acrónimos

Las siguientes palabras y términos utilizados en esta sección tienen el siguiente significado, a menos que se indique lo contrario. Otras definiciones aplicables pueden encontrarse en 49 CFR § 24 y en el capítulo 5 del Manual 1378 del HUD.

Adquisición: La compra de bienes inmuebles, normalmente realizada en función del Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC. El uso de "adquisición" en este documento se refiere a la adquisición como actividad, tal y como se indica en 49 CFR Partes 24.2, 24.101-105, 24.203 y reglamentos relacionados. El uso de la palabra adquisición en este documento no se refiere a la actividad de CDBG-DR o CDBG-MIT de "Adquisición", que implica la compra de propiedades afectadas por tormentas que pueden ser reurbanizadas.

Agencia encargada del desplazamiento: Cualquier Agencia Federal que lleve a cabo un programa o proyecto, y cualquier Agencia Estatal o persona que lleve a cabo un programa o proyecto con asistencia financiera federal, que haga que una persona sea desplazada.

Agencia estatal: Cualquier departamento, Agencia o instrumento de un Estado o de una subdivisión política de un Estado, cualquier departamento, Agencia o instrumento de dos o más Estados o de dos o más subdivisiones políticas de un Estado o Estados, y cualquier persona que tenga la autoridad para adquirir propiedades por derecho de expropiación en virtud de la legislación estatal.

Agencia federal: El término Agencia Federal se refiere a cualquier departamento, Agencia o instrumento del poder ejecutivo del gobierno, cualquier corporación gubernamental de propiedad total, el Arquitecto del Capitolio, los Bancos de la Reserva Federal y las filiales, y cualquier persona que tenga la autoridad para adquirir propiedades por derecho de expropiación en virtud de la ley federal.

Alquiler justo del mercado: Los alquileres justos del mercado (FMR) se utilizan para determinar los montos estándar de pago para los programas de asistencia para el alquiler del HUD e incluyen el alquiler de la vivienda más todos los servicios públicos. El FMR se utiliza en la determinación de unidades comparables para el pago de viviendas de reemplazo en la URA.

Alquiler mensual base: El costo mensual medio del alquiler y los servicios públicos en la vivienda de la que se desplaza al inquilino durante un periodo razonable antes del desplazamiento, según lo determine la Agencia. En el caso de un inquilino que haya pagado poco o ningún alquiler por la vivienda de la que queda desplazado, el programa utilizará el alquiler justo de mercado como alquiler base (a menos que su uso suponga una dificultad debido a los ingresos de la persona o a otras circunstancias).

Apelación: Una solicitud por escrito de un inquilino, independientemente de la forma, para que se revise una decisión tomada por el programa ReBuild NC.

Arrendador: Una persona u organización que posee y alquila apartamentos, espacios, edificios o terrenos a otras personas.

Aviso de desalojo de 30 días: Carta emitida a un inquilino en la que se indica la fecha concreta, con al menos 30 días de antelación, en la que el beneficiario debe desalojar la vivienda.

Aviso de desalojo de 90 días: Se trata de una carta emitida a un inquilino, con al menos 90 días de antelación, requerida por 49 CFR § 24.203(c), que informa al inquilino de la fecha en la que se le exigirá que se traslade de la propiedad.

Aviso de información general (GIN): Este aviso obligatorio exigido por 49 CFR 24.203(a) informa a las personas potencialmente desplazadas de que quizás sean desplazadas, de que no deben mudarse, y contiene los requisitos y derechos generales de la URA.

Ayudante domiciliario (con cama adentro): Un ayudante domiciliario es una persona que reside con un anciano o una persona con al alguna discapacidad o impedimento que es:

- Esencial para el cuidado y el bienestar de la persona, y
- No está obligado a mantener económicamente a la persona, y
- Solo vive en la unidad para proporcionar los servicios de apoyo necesarios.

Casa rodante/unidad de vivienda prefabricada (MHU): Una unidad de vivienda compuesta de uno o más componentes ensamblados sustancialmente en una planta de fabricación y diseñada para ser transportada a un sitio de construcción en su propio chasis para ser colocada en una estructura de soporte. Las MHU se construyen de acuerdo con las normas establecidas en el código de construcción de viviendas prefabricadas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. Las MUH no se construyen de acuerdo con las normas establecidas en los códigos de construcción estatales y locales que se aplican a las casas construidas en el lugar. El término casa rodante puede utilizarse indistintamente con el término unidad de vivienda prefabricada (MHU), sin embargo el manual generalmente utiliza el término MHU para referirse a ambos tipos de vivienda.

Casa modular: Una unidad de vivienda compuesta de dos o más componentes ensamblados sustancialmente en una planta de fabricación y transportada a una obra en camión para su ensamblaje final sobre una base permanente. Una casa modular debe construirse de acuerdo con las normas establecidas en los códigos de construcción estatales y locales que se aplican a las casas construidas en el lugar. Las casas modulares no incluyen las casas rodantes.

Compra total: Ver Adquisición

Demolición: Limpieza y eliminación adecuada de edificios y mejoras.

Discapacidad: A los efectos del Programa, el término "discapacidad" se ajusta a la ley federal en virtud de la Ley de Seguridad Social, con sus enmiendas, 42 U.S.C. 423(d), la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, con sus enmiendas, 42 U.S.C. 12102(1)-(3), y de conformidad con los reglamentos del HUD en 24 CFR 5.403 y 891.505.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD): El departamento federal a través del cual se administran, controlan y distribuyen los fondos del programa CDBG-DR y CDBG-MIT a los beneficiarios.

Dominio limitado del inglés (LEP): Una designación para las personas que no hablan inglés como lengua principal y que tienen una capacidad limitada para hablar, leer, escribir o entender el inglés porque no es su lengua principal.

Duplicación de beneficios: Se refiere a la disposición en virtud de la Ley Robert T. Stafford de Ayuda en Caso de Desastre y Asistencia de Emergencia (Ley Stafford) que prohíbe que cualquier persona, empresa u otra entidad reciba asistencia financiera de los fondos federales para desastres con respecto a cualquier parte de las pérdidas que resulten de un desastre importante para el que esa persona o entidad haya recibido asistencia financiera en el marco de cualquier otro programa o de un seguro o cualquier otra fuente.

Extranjero que no se encuentra legalmente en los Estados Unidos: La frase "extranjero que no se encuentra legalmente en los Estados Unidos" se refiere a un extranjero que no se encuentra legalmente en los Estados Unidos según la definición de 8 CFR 103.12 e incluye:

- Extranjeros presentes en los EE. UU. que no han sido admitidos o que tienen libertad condicional en los EE. UU. en virtud de la Ley de Inmigración y Nacionalidad (8 U.S.C. 1101 y siguientes) y cuya estancia en los EE. UU. no ha sido autorizada por el Fiscal General de los EE. UU.; y
- Extranjeros presentes en los EE. UU. después de la expiración del periodo de estancia autorizado por el Fiscal General de los EE. UU. o que de otra manera viola los términos y condiciones de la admisión, la libertad condicional o la autorización para permanecer en los EE. UU. Ciudadano. El término "ciudadano" se refiere tanto a los ciudadanos estadounidenses como a los que no lo son.

Fecha de inicio de las negociaciones (ION): La fecha de ION es el punto de partida para la emisión del Aviso de elegibilidad para la asistencia de reubicación ("NOE") o el Aviso de no desplazamiento ("NND").

Forma de los avisos: 24 CFR 24.5 Cada aviso que la Agencia deba proporcionar al propietario u ocupante de una vivienda se entregará personalmente o se enviará por correo certificado o registrado de primera clase, con acuse de recibo, y se documentará en los archivos de la Agencia. Cada aviso deberá estar redactado en un lenguaje sencillo y comprensible. Las personas que no puedan leer y comprender el Aviso deben recibir la traducción y el asesoramiento adecuados. En cada aviso se indicará el nombre y el número de teléfono de una persona con la que se puede contactar para obtener respuestas a las preguntas u otra ayuda necesaria.

Hogar: Todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de su relación entre sí. Los ocupantes pueden ser una sola familia, dos o más familias que vivan juntas o cualquier otro grupo de personas que sean parientes o no que compartan la misma vivienda. Tras la identificación de un inquilino que pueda ser elegible para la asistencia de reubicación temporal o permanente, todas las personas que residen en el hogar deben ser identificadas para que se puedan proporcionar los recursos y la asistencia de reubicación adecuados.

Ingreso medio del área (AMI): El ingreso medio del hogar de un área ajustado anualmente al tamaño del hogar. El HUD calcula anualmente el ingreso familiar medio de cada área metropolitana.

Inquilino: Una persona que usa y ocupa de manera temporal un bien inmueble propiedad de otra persona [24 CFR 24.2(a)(26)].

Jefe de familia: El miembro adulto de la familia que es el jefe de familia a efectos de determinar la elegibilidad de los ingresos, el alquiler o la participación en los programas ReBuild NC, como el Programa de Recuperación para Propietarios, y como se indica en 24 CFR 5.504.

La Ley Uniforme (URA) 24 CFR 24.2(a)(26): El término Ley Uniforme se refiere a la Ley de Asistencia Uniforme de Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (Pub. L. 91-646, 84 Est. 1894; 42 U.S.C. 4601 et seq.) (URA), y posteriormente 42 U.S.C., y Carolina del Norte (Estatutos Generales 133-5 a 133-18) de acuerdo con determinados objetivos.

No es apta para rehabilitación: Cumple con una de las dos definiciones siguientes:

1. Propiedades con daños totales (costo estimado de la reparación más el valor de la verificación de la reparación de los daños) mayores o iguales al 70 % del valor fiscal tasado antes de la tormenta.
 - a. El umbral de daño excluye las pruebas y la remoción/reducción de asbesto y plomo, los costos de accesibilidad como rampas y ascensores, y las órdenes de cambio aprobadas.
2. Propiedades con un costo estimado de reparación mayor que el tope del programa para rehabilitación (actualmente \$70,000).
3. Propiedades que se ha determinado que no son aptas para rehabilitación por orden de la jurisdicción local o que no son seguras para inspeccionar debido a los daños en la propiedad.
4. Propiedades ubicadas dentro de la llanura aluvial de 100 años designada por la FEMA que no están actualmente elevadas a 2 pies por encima de la elevación para inundaciones base (BFE) o 2 pies por encima de la marca de agua alta, de acuerdo con los requisitos de elevación del programa.
 - a. Las propiedades ubicadas dentro de un Área de reducción de riesgos de desastres (DRRA), según lo adoptado formalmente por NCORR, dentro o fuera de la llanura aluvial de 100 años, también deben cumplir este requisito. La adopción de la DRRA se hace efectiva a partir de la fecha en que NCORR la finaliza y la aprueba el personal directivo de NCORR. "Los solicitantes que hayan completado la construcción antes de la fecha de entrada en vigor de la DRRA, o los solicitantes que estén realizando una construcción financiada por CDBG-DR (es decir, que el contratista haya recibido una orden de proceder) para la rehabilitación, la reconstrucción o el reemplazo de la MHU antes de la fecha de adopción de la DRRA no se verán afectados retroactivamente por la adopción de la DRRA".

Normas de calidad de la vivienda (HQS) del HUD: La norma de calidad de la vivienda del HUD que se define en 24 CFR 982.401.

Objetivo nacional de ingresos bajos y moderados (LMI): Uno de los tres objetivos nacionales que debe cumplir cualquier actividad de CDBG. Las actividades que cumplan el objetivo de LMI deben beneficiar a los hogares cuyos ingresos brutos anuales totales no superen el 80 % del ingreso medio del área (AMI), ajustado según el tamaño de la familia. La elegibilidad de los ingresos se determina y verifica de acuerdo con la orientación del HUD. Los límites de ingresos más actuales, publicados anualmente por el HUD, se utilizan para verificar la elegibilidad de los ingresos de cada hogar que solicite la asistencia en el momento en que ésta se proporcione.

Objetivo nacional del incentivo para viviendas para personas con ingresos bajos/moderados (LMHI): Cuando los fondos de CDBG-DR o CDBG-MIT se utilizan para una adjudicación de un incentivo para la vivienda, vinculado a la Compra Total Estratégica voluntaria de una vivienda que es propiedad de un hogar LMI que reúna los requisitos, para lo cual el propósito del incentivo para la vivienda es mudarse fuera de la llanura aluvial afectada o a un área de menor riesgo.

Personas con limitaciones visuales y auditivas: Todos los folletos, volantes y guías del programa se imprimen para adaptarlos a las poblaciones con discapacidades visuales o auditivas dentro del programa, para

garantizar el acceso y la comprensión de todas las normas y reglamentos. Las disposiciones para las personas con discapacidades auditivas se adaptan mediante dispositivos de asistencia auditiva utilizados en el mercado por NCORR y sus programas de vivienda.

Persona desplazada: Cualquier persona (familia, individuo, empresa u organización sin fines de lucro) que se mude del inmueble o traslade bienes muebles del mismo como resultado directo de una adquisición, rehabilitación o demolición por parte de un programa con asistencia federal.

Persona mayor: Una persona de 62 años o más. [24 CFR 5.100]

Poder notarial (POA): Una autorización para actuar en nombre de otra persona en un asunto legal o de negocios.

Posibilidades económicas: Se considera que una vivienda de reemplazo alquilada por una persona desplazada elegible está dentro de sus posibilidades económicas si, después de recibir la ayuda para el alquiler en virtud de esta parte, el alquiler mensual de la persona y los costos medios mensuales estimados de los servicios públicos de la vivienda de reemplazo no superan el alquiler mensual base de la persona para la vivienda de la que es desplazada, tal como se establece en 49 CFR 24.2 6(viii)(B).

Programa de Compra Total Estratégica (SBP): El Programa de Compra Total Estratégica (SBP) de ReBuild NC apoya la compra de propiedades afectadas por tormentas situadas en áreas designadas con riesgo de sufrir daños en el futuro para proporcionar medidas de mitigación eficaces y completas que protejan a los residentes y a las propiedades de futuros daños relacionados con las tormentas.

Programa de Recuperación de Viviendas Pequeñas de Alquiler (SRRP): El Programa de Recuperación de Viviendas Pequeñas de Alquiler (SRRP) de ReBuild NC proporcionará asistencia a los solicitantes cuyas unidades de alquiler sufrieron daños como resultado del huracán Matthew el 8 de octubre de 2016 y/o el huracán Florence el 14 de septiembre de 2018 y no han sido reparadas. El programa está reservado a las estructuras de alquiler pequeñas a tiempo completo, incluidas las unidades de alquiler unifamiliares, las MHU y las propiedades con un máximo de cuatro unidades.

Programa de Recuperación para Propietarios: Colectivamente se refiere a todas las formas de asistencia que están disponibles para los solicitantes elegibles como parte de los Programas ReBuild NC que incluyen (i) Rehabilitación para hogares unifamiliares, (ii) Reconstrucción para hogares unifamiliares, (iii) Reparación de viviendas prefabricadas, (iv) Reemplazo de viviendas prefabricadas, (v) Reembolso para la reparación de viviendas, (vi) Asistencia para la reubicación temporal, y (v) Asistencia de seguro contra inundaciones.

Propiedad dañada: La unidad de vivienda que fue directamente dañada por el desastre del 8 de octubre de 2016, huracán Matthew, y el desastre del 14 de septiembre de 2018, huracán Florence, para la cual el solicitante ha solicitado asistencia.

ReBuild NC: ReBuild NC es el término que engloba los programas de recuperación de desastres a largo plazo de Carolina del Norte, administrados por la Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte (NCORR). Los programas ReBuild NC se financian a través de la Subvención en bloque para el desarrollo comunitario - Recuperación de desastres (CDBG-DR) y la Subvención en bloque para el desarrollo comunitario - Mitigación (CDBG-MIT) del HUD.

Reconstrucción: Demolición y reconstrucción de una unidad de vivienda en el mismo terreno con la misma superficie ocupada y de manera sustancialmente idéntica.

Rehabilitación: Reparación o restauración de las unidades de vivienda en las áreas afectadas por el desastre a los códigos y normas de construcción aplicables.

Reubicación temporal de la URA: Los inquilinos que residen en propiedades que reciben asistencia de NCORR tienen derecho a los beneficios de reubicación temporal si deben mudarse temporalmente (durante menos de 12 meses) debido a la participación voluntaria del propietario o del solicitante en un programa de NCORR.

Sección 104(d): En virtud del artículo 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, con sus modificaciones (Ley HCD) (Pub. L. 93-383, 42 U.S. C. 5301 et seq) y los reglamentos de aplicación en 24 CFR parte 42, se requiere un plan de asistencia contra el desplazamiento y la reubicación residencial que debe proporcionar:

- 1) El reemplazo de una unidad por otra de viviendas ocupadas y vacías de ingresos bajos y moderados demolidas o convertidas a otro uso en relación con un proyecto de desarrollo subvencionado en virtud de las Partes 570 y 92, y
- 2) proporcionar asistencia para la reubicación de todas las personas de ingresos bajos y moderados que ocupaban viviendas demolidas o convertidas a un uso distinto del de vivienda de ingresos bajos o moderados

Solicitante: Cualquier individuo que presente una solicitud de asistencia a un Programa ReBuild NC.

Subvención en bloque para desarrollo comunitario - Recuperación de desastres (CDBG-DR): Programa federal administrado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) que proporciona fondos de subvención a los gobiernos locales y estatales para ayudar en los esfuerzos de recuperación elegibles después de un desastre natural, que pueden incluir actividades como reparaciones y elevaciones de viviendas propias y alquiladas, adquisición o compra total de propiedades dañadas o en riesgo, y reparaciones de infraestructura.

Subvención en bloque para desarrollo comunitario - Mitigación (CDBG-MIT): Un programa federal administrado por el HUD que proporciona fondos de subvención para ayudar en las áreas afectadas por desastres recientes a "llevar a cabo actividades estratégicas y de alto impacto para mitigar los riesgos de desastre y reducir las pérdidas futuras".

Tasación: Una declaración escrita preparada de forma independiente e imparcial por un tasador cualificado en la que se expone una opinión sobre el valor definido de una propiedad adecuadamente descrita en una fecha específica, respaldada por la presentación y el análisis de la información de mercado pertinente.

Tasador de revisión: Un profesional calificado que cumple con los requisitos de un tasador de revisión según lo determinado por NCORR y exigido en 24 CFR 103(d)(1), y es responsable de revisar y asegurar que todas las tasaciones de la propiedad para el Programa de Compra Total Estratégica cumplan con los estándares profesionales.

Tenencia: Situación que se produce cuando un individuo transmite un bien inmueble a otro individuo mediante un contrato de arrendamiento. La relación de un individuo con el terreno que posee y que designa el alcance de su patrimonio inmobiliario.

Vivienda: El lugar de residencia permanente o habitual de una persona, de acuerdo con la costumbre o la ley local, que incluye una casa unifamiliar; una unidad unifamiliar en una propiedad bifamiliar, multifamiliar o para múltiples

usos; una unidad de un proyecto de vivienda en condominio o cooperativa; una unidad utilizada como casa de hospedaje o similar; una unidad de vivienda prefabricada (o casa rodante); o cualquier otra unidad residencial.

Vivienda de reemplazo comparable: Una unidad funcionalmente equivalente a la vivienda de la que se desplaza al inquilino, que esté disponible y sea asequible para la persona desplazada. La definición completa se encuentra en 49 CFR 24.2.

Vivienda digna, segura y sanitaria (DSS): Una vivienda que cumple con los códigos locales de vivienda y ocupación. No obstante, se aplicará cualquiera de los siguientes estándares que no cumpla el código local, a menos que la agencia federal que financia el proyecto no los exija por motivos justificados. Estándares mínimos de la propiedad establecidos por el HUD y definidos por el 25 CFR 700.55:

- Ser estructuralmente sólida, resistente a la intemperie y estar en buen estado
- Contiene un sistema de cableado eléctrico seguro y adecuado para la iluminación y otras divisiones
- Contienen un sistema de calefacción capaz de mantener una temperatura saludable (de aproximadamente 70 grados) para la persona desplazada
- Tener un tamaño adecuado con respecto a la cantidad de miembros de la familia y a la superficie del espacio vital necesario para alojar a la familia desplazada. El cantidad de personas que ocupan cada habitación habitable utilizada para dormir no debe exceder los códigos locales de vivienda o, en ausencia de códigos locales, las políticas de dichas Agencias;
- Deberá haber un cuarto de baño separado, bien iluminado y ventilado, que proporcione privacidad al usuario y que contenga un lavabo, una bañera o una cabina de ducha y un inodoro, todo ello en buen estado de funcionamiento y debidamente conectado a fuentes de agua adecuadas y a un sistema de drenaje de aguas residuales;
- Contiene una salida sin obstáculos hacia un espacio abierto y seguro a nivel del suelo; y
- Para una persona discapacitada estar libre de cualquier barrera que impida la entrada, salida o uso razonable de la vivienda por parte de dicha persona desplazada.

Vivienda justa: Los programas de recuperación de viviendas deben cumplir plenamente con todas las normas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) que rigen la equidad de la vivienda y la igualdad de oportunidades. Ninguna persona, por motivos de raza, color, sexo, religión, origen nacional o étnico, situación familiar o discapacidad, será excluida de la participación, se le negarán los beneficios o será sometida a cualquier otro tipo de discriminación durante la ejecución de cualquier programa de ayuda a la vivienda o de recuperación de la misma. Cualquier familia reubicada que crea que ha sufrido una discriminación ilegal y se ponga en contacto con NCORR o el sub-beneficiario inmediatamente para que revisen la situación y la ayuden a presentar una queja ante la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades del HUD. En la sección de Apelaciones de este Manual de políticas se incluye más información al respecto.

Apéndice A: Plan antidesplazamiento

DocuSign Envelope ID: EB8F5A2A-B73B-4885-99E4-519282701936



PLAN DE ASISTENCIA ANTIDESPLAZAMIENTO Y DE REUBICACIÓN RESIDENCIAL

Será política de la Oficina de Recuperación y Resiliencia del Estado de Carolina del Norte (NCORR), seguir el plan descrito a continuación para minimizar los impactos adversos sobre las personas de ingresos bajos y moderados resultantes de las actividades de adquisición, rehabilitación y/o demolición asistidas con fondos proporcionados en virtud del Título 1 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) de 1974, en su forma enmendada, como se describe en 24 CFR 42.325. NCORR es el administrador de Carolina del Norte de los Programas de la Subvención en bloque para el desarrollo comunitario - Recuperación de desastres (CDBG-DR) y la Subvención en bloque para el desarrollo comunitario - Mitigación (CDBG-MIT) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) y certifica que cumplirá con este Plan antidesplazamiento y de reubicación residencial.

Se hará todo lo posible para minimizar el desplazamiento temporal o permanente de personas debido a la entrega de los Programas de la Subvención en bloque para el desarrollo comunitario - Recuperación de desastres (CDBG-DR) y la Subvención en bloque para el desarrollo comunitario - Mitigación (CDBG-MIT) del HUD administrados por NCORR. El Estado tiene previsto ejercer las exenciones establecidas en los siguientes Registros Federales relativos a la Ley de Asistencia Uniforme de Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (URA):

- Aviso principal de CDBG-MIT 84 FR 45859-60, 8/30/2019;
- Aviso principal de CDBG-DR sobre el huracán Florence (también se aplica al huracán Matthew), 85 FR 4686-7, 1/27/2020;
- CDBG-DR (Florence y Matthew), 83 FR 5858-9, 2/9/2018; y
- CDBG-DR (Florence y Matthew), 84 FR 4842, 2/19/2019.

Como se exige en la normativa anterior y por uniformidad, NCORR seguirá el método de la "opción b" en 83 FR 5858, 2/9/18, permitido en virtud de 85 FR 4681, 1/27/2020 (y según se eximió en 84 FR 45860, 8/30/2019, V.A, 22, f.), que se describe más adelante.

POLÍTICA

NCORR planea minimizar los desplazamientos, aunque es consciente de que pueden producirse algunos a través de sus programas de recuperación y mitigación de desastres. Al desarrollar sus programas de recuperación ReBuild NC, NCORR tiene en cuenta las posibles molestias que sus programas puedan causar a los ciudadanos, porque entiende la importancia de la comunidad y el trastorno que los sobrevivientes de tormentas ya han sufrido. Por lo tanto, NCORR se compromete a considerar alternativas que mantengan a los residentes en sus ubicaciones y/o hogares actuales, minimizando así los desplazamientos. Estas alternativas se sopesarán frente a la viabilidad de su aplicación desde el punto de vista económico, normativo y administrativo. El Programa de

ReBuild NC es un programa de la Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte. NCORR es una división del Departamento de Seguridad Pública de Carolina del Norte.



1 | Última actualización: 8 de abril de 2021

Recuperación de Propietarios de ReBuild NC, por ejemplo, hace todo lo posible para garantizar que los residentes sean realojados en su propiedad dañada por la tormenta de una manera más resistente para que corran menos riesgo de sufrir futuros daños por tormentas. Sin embargo, el Programa de Compra Total Estratégica de ReBuild NC representa el principal esfuerzo de mitigación de NCORR para reubicar permanentemente a los ciudadanos en zonas más seguras, fuera del peligro. Este programa implica la reubicación permanente y voluntaria de los propietarios que decidan participar vendiendo sus propiedades situadas en zonas designadas como de mayor riesgo de sufrir futuros daños por tormentas. La adquisición de propiedades de compra total puede dar lugar al desplazamiento involuntario permanente de los inquilinos. Cuando se requiera una reubicación, NCORR proporcionará la asistencia para la reubicación requerida por la URA (o la política del HUD en el caso de reubicación temporal). Se proporcionará asistencia para la reubicación a todas las personas que reúnan los requisitos para ser desplazadas por una actividad de CDBG-DR o CDBG-MIT financiada por NCORR, incluida la prestación de servicios de asesoramiento, los pagos de viviendas de reemplazo y el reembolso de los gastos permitidos. Cuando dicho desplazamiento sea inevitable, o forme parte de un programa planificado (como es el caso del esfuerzo de Compra Total Estratégica), NCORR seguirá sus políticas relativas a la aplicación de la asistencia para la reubicación incluidas en su Manual de políticas de la URA de ReBuild NC. Las políticas de la URA pueden actualizarse de manera intermitente y estarán disponibles para su revisión pública en el sitio web de ReBuild NC. A continuación se describen los requisitos y las exenciones de la URA.

EXENCIONES

Reubicación por parte de los sub-beneficiarios

NCORR exige a los sub-beneficiarios que adopten el Plan de asistencia antidesplazamiento y de reubicación residencial del Estado o que desarrollen y adopten su propio plan en relación con cualquier actividad subvencionada con fondos de CDBG-DR o CDBG-MIT, tal y como permite la exención de los planes opcionales de reubicación. Cuando una entidad decide adoptar su propio plan, éste debe proporcionarse a NCORR para su revisión. El plan de reubicación definitivo debe ser aprobado por NCORR y puesto a disposición del público, del HUD y de otras agencias, según corresponda. En caso de desplazamiento a causa de una adjudicación financiada con fondos federales, NCORR exige que el subconcesionario y los sub-beneficiarios cumplan la Ley de Asistencia Uniforme de Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, en su versión modificada, (42 U.S.C. 460 I et seq.) ["URA"], para cualquier hogar, independientemente de sus ingresos, que sea desplazado de forma involuntaria y permanente.

Se aplica la normativa de la URA

Con el fin de garantizar una administración coherente de los beneficios de reubicación, el HUD ha eximido la Sección 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, en su versión modificada, y la norma 24 CR 42.350, en la medida en que los requisitos de reubicación difieren de los establecidos en la normativa de la URA de 49 CFR Parte 24. Por lo tanto, NCORR se compromete a aplicar de forma coherente los requisitos de 49 CFR Parte 24 en su administración de la asistencia de la URA.

ReBuild NC es un programa de la Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte.
NCORR es una división del Departamento de Seguridad Pública de Carolina del Norte.



2 | Última actualización: 8 de abril de 2021

Reemplazo de una unidad por otra

La normativa actual exige el requisito de reemplazar una unidad por otra para las viviendas de bajos ingresos que hayan resultado dañadas por un desastre y no sean aptas para la rehabilitación. Las unidades que se ajustan a la definición de NCORR de no aptas para el reemplazo están exentas de los requisitos de reemplazo de una unidad por otra. La definición de no apta para rehabilitación de NCORR se incluye en los manuales de políticas del programa de NCORR. NCORR no tiene previsto adquirir, demoler o reconvertir unidades ocupadas que no se ajusten a la definición de NCORR de no apta para rehabilitación. El 20 de noviembre de 2020, NCORR solicitó que el HUD renunciara al requisito de daños causados por tormentas, ya que se aplica a la exención de una vivienda por otra de los fondos de CDBG-MIT. A fecha de hoy, la solicitud de exención está pendiente. El Plan antidesplazamiento residencial se modificará cuando se reciban orientaciones adicionales del HUD al respecto.

Asistencia para el alquiler basada en el inquilino

Las exenciones del HUD permiten a una agencia utilizar la asistencia para el alquiler basada en el inquilino (como los vales del Programa de Asistencia de Rentas de la Sección 8) para cumplir con la totalidad o una parte de su obligación de asistencia para la reubicación, siempre que también proporcione viviendas de reemplazo comparables para que las considere la persona desplazada. NCORR no administra esta asistencia para el alquiler, pero sí puede permitir a sus sub-beneficiarios que las administran que utilicen esta exención. Si esta asistencia es administrada por un sub-beneficiario, NCORR solicitará que el sub-beneficiario indique su plan por escrito para su revisión, se comprometa a proporcionar 42 meses de asistencia y debe ser aprobado por NCORR.

Compra voluntaria en igualdad de condiciones

Mientras se eximan los requisitos de adquisición en virtud de la URA, NCORR planea llevar a cabo la adquisición en virtud de su Programa de Compra Total Estratégica para cumplir con todos los requisitos de 49 CFR 24.101(b)(1)(i-iv). NCORR presentará una oferta para adquirir la propiedad de un solicitante en el marco del programa de Compra Total Estratégica. Esta oferta se hará por escrito y se basará en el valor de mercado actual tasado. Si un propietario rechaza la oferta, no se hará ningún otro intento para que el propietario apruebe la adquisición. Cualquier inquilino que reúna los requisitos necesarios para ser desplazado por esta actividad recibirá la asistencia para la reubicación exigida por la URA.

Exención de la Sección 414 de la Ley Robert T. Stafford de Ayuda por Desastre y Asistencia por Emergencia

Los reglamentos en virtud de 84 FR 45860, 8/30/2019, V.A.22.f. y 85 FR 4688, 1/27/2020, IV.C.2. (que aclara una exención prevista en 84 FR 4887, 2/19/2019, IV.2.) proporcionan una exención de la Sección 414. En virtud de esta exención, NCORR seguirá la "opción b" de forma coherente y se asegurará de que así se indique en sus manuales de políticas de ReBuild NC. Se exige la sección 414 de la Ley Stafford en la medida en que se aplique a la adquisición, rehabilitación o demolición de bienes inmuebles para un proyecto financiado por CDBG-DR o CDBG-MIT, emprendido por NCORR o su sub-beneficiario, que haya comenzado más de un (1) año después del desastre declarado por el Presidente, siempre que el proyecto no estuviera planificado, aprobado o en marcha de otro modo antes del desastre. NCORR entiende que la fecha de inicio del programa es la primera de: (1) La fecha de

ReBuild NC es un programa de la Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte.
NCORR es una división del Departamento de Seguridad Pública de Carolina del Norte.



aprobación de la Solicitud de liberación de fondos (RROF) y la certificación, o (2) la fecha de finalización de la revisión específica del lugar cuando un programa utiliza revisiones ambientales escalonadas, o (3) la fecha de aprobación por parte del funcionario encargado de la aprobación cuando un proyecto pasa a estar exento en virtud de 24 CFR 58.34(a)(12). Además, NCORR se asegurará de que esta exención no se aplique a las personas que cumplan los requisitos de ocupación para recibir un pago de vivienda de reemplazo en virtud de la URA ni se aplique a las personas desplazadas o reubicadas temporalmente por otros programas o proyectos financiados por el HUD. NCORR se asegurará de que la elegibilidad de dichas personas para la asistencia de reubicación y los pagos en virtud de la URA no se vea afectada por esta exención.

CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO

La Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte (NCORR) se compromete a aplicar este Plan antidesplazamiento y de reubicación residencial, minimizando el desplazamiento siempre que sea factible, y certifica que cumplirá con la Ley de Políticas Uniformes de Asistencia a la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (Pub. L. 91-646) [42 U.S.C. 4601 et seq].

La Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte adopta por la presente este Plan antidesplazamiento y de reubicación residencial para los proyectos financiados por los Programas de CDBG-DR y CDBG-MIT.

División en nombre de la Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte (NCORR)

Nombre impreso: Laura Hogshead

Cargo: Directora de Operaciones, NCORR

Laura Hogshead

4/8/2021 | 15:47:19 EDT

Firma

Fecha de aprobación

ReBuild NC es un programa de la Oficina de Recuperación y Resiliencia de Carolina del Norte. NCORR es una división del Departamento de Seguridad Pública de Carolina del Norte.



Apéndice B: Directrices de ocupación

NCORR ha definido las siguientes normas de ocupación, que determinarán el tamaño del número máximo de dormitorios de la vivienda de reemplazo. Además de seguir estas normas, toda vivienda de reemplazo debe cumplir los requisitos de ser digna, segura y sanitaria (DSS) del HUD.

- 1 dormitorio (DR) para el jefe de familia y su cónyuge/pareja.
 - Las familias unipersonales dispondrán de un dormitorio.
- 1 DR por cada dos hijos menores del mismo sexo.
- 1 DR para un hijo único.
- 1 DR para un miembro multigeneracional u otros adultos.
 - Un hogar multigeneracional es aquel que contiene tres o más generaciones de padres e hijos; por ejemplo, el jefe de familia, el hijo del jefe de familia (ya sea biológico, hijastro o hijo adoptado) y los nietos del jefe de familia. Un jefe de familia con un padre o un suegro del jefe de familia y un hijo del mismo también puede ser un hogar multigeneracional.
- 1 DR para los ayudantes domiciliarios aprobados.

Por lo general, no más de dos personas deben ocupar un dormitorio. Los niños de hasta tres años pueden compartir el dormitorio con uno de los padres, si así lo desean, pero debe asignarse un dormitorio al niño para evitar el hacinamiento en el futuro.

Deben contarse todos los niños que se espera que residan en la unidad (por ejemplo, los niños no nacidos, los niños en proceso de adopción, los niños de crianza y los niños que están sujetos a un acuerdo de custodia conjunta y viven en la unidad al menos el 50 % del tiempo). Además, se tendrán en cuenta las siguientes situaciones:

- Para determinar el tamaño adecuado de la unidad, también se cuentan los ayudantes domiciliarios, los niños de crianza y los niños que están temporalmente ausentes debido a su colocación en un hogar de acogida.
- Los hijos adultos en servicio militar activo y los familiares institucionalizados permanentemente no se incluyen en el recuento de dormitorios.

Excepciones

Para determinar el tamaño adecuado de la unidad, NCORR puede conceder una excepción a sus normas establecidas si determina que la excepción está justificada por la edad, el sexo, la salud, la discapacidad o la relación de los miembros de la unidad familiar u otras circunstancias personales. Las razones pueden ser, entre otras, la necesidad de un dormitorio adicional debido a la discapacidad o el estado de salud de un miembro de la familia (por ejemplo, para el equipo médico).